

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **58/2024 + 28/2025 R.E.I.**, G.E. **dr.ssa Giulia Estorelli**, promossa da **Luzzatti POP NPLs 2021 s.r.l.**, rappresentata da **DoValue s.p.a.**, con l'avv. Roberto Calabresi

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Simone Rossatti, Professionista delegato alla vendita,

premessi che:

- con provvedimento in data 15 ottobre 2025 il Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Giulia Estorelli, ha delegato il sottoscritto a compiere, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati, meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto geom. Graziano Nesina, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso;
- con medesimo provvedimento il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **modalità di vendita c.d. sincrona mista**;
- conseguentemente gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che con modalità telematica come descritto in seguito;
- tutto ciò premesso il sottoscritto, nella sua qualità *ut supra*,

DÀ AVVISO

che il giorno **4 novembre 2026, alle ore 14.30**, presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato in Sondrio, Via Trieste n. 20/B, si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima: € 150.490,50

Prezzo base: € 84.650,90

In Comune di Gordona (SO), Via Roma n. 24:

- A. diritto di intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 105,61 mq;**
- B. diritto di ½ della piena proprietà di sottotetto non abitabile della superficie commerciale di 1,01 mq.**

L'unità immobiliare si trova al piano primo di una palazzina situata nel centro storico di Gordona (SO), non costituita in condominio, senza amministratore e sviluppata su quattro piani fuori terra e uno seminterrato. L'immobile è stato costruito nel 1964 e ristrutturato nel 1987.

A – appartamento della superficie commerciale di 105,61 mq.

Appartamento a piano primo in buono stato di conservazione, con accesso dal vano scala comune, composto da disimpegno-ingresso, tre camere (di cui una con balcone coperto), un bagno e un vano cottura-soggiorno con balcone scoperto. All'unità immobiliare è annesso un vano sottotetto, sempre al piano primo, il cui accesso avviene dal vano scala comune e attraverso un piccolo disimpegno in comune con altra proprietà (punto B *infra*).

L'impianto elettrico e quello di riscaldamento non risultavano collegati al momento del sopralluogo. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento è presente una caldaia sita nella centrale termica (sub. 3) ed è presente la predisposizione per l'allacciamento al gas di città. L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Identificazione catastale:

Foglio 16, particella 882, subalterno 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 247,90, indirizzo catastale: Via Roma n. 17, piano primo.

B – sottotetto non abitabile della superficie commerciale di 1,01 mq.

Disimpegno comune a piano primo, accessibile dal vano scala comune, costituente l'ingresso al vano sottotetto.

Identificazione catastale:

Foglio 16, particella 882, subalterno 14 (catasto fabbricati), bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via Roma n. 17, piano primo.

Oltre le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni dell'edificio *ex art. 1117 c.c.*

Si precisa che la relazione di stima evidenzia che “*sono presenti, come da elaborato planimetrico allegato, bnc di cui il sub.1 rappresenta l'area di corte con giardino sopraelevato annesso, il sub.3 la centrale termica sita al piano S1, il sub.6 atrio comune al piano terra, il sub.7 vano scale ed il sub.14 disimpegno ingresso parte sottotetto accessibile dal vano scale stesso al piano primo*”. Si segnala al riguardo che i beni di cui ai subalterni 1, 3, 6 e 7, pur costituendo parti comuni, non saranno ricompresi nel decreto di trasferimento.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa rinvio alla perizia di stima agli atti, di cui si riportano i seguenti estratti in relazione alla situazione urbanistica e catastale:

“7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nulla osta per opere edilizie N. 18/1964 e successive varianti, intestata a (omissis), per lavori di Restauro casa di abitazione e sopraelevazione di un piano, presentata il 17/02/1964, rilasciata il 13/04/1964

Licenza edilizia N. 17/1966 e successive varianti, intestata a (omissis), per lavori di Sopraelevazione casa esistente, presentata il 15/06/1966, rilasciata il 20/06/1966

Concessione edilizia N. 64/1980 e successive varianti, intestata a (omissis), per lavori di Progetto di massima di sistemazione di fabbricato esistente, presentata il 14/06/1979 con il n. 1884/16 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata.

Parere negativo in data 12/11/1980 "perchè non compatibile con la normativa del Piano Fabbricazione (Zona storica)

Concessione edilizia N. 97/1981 e successive varianti, intestata a (omissis), per lavori di Modifiche aperture - riduzione luce - deviazione passaggio pedonale e recinzione e spostamento apertura a piano S1 per accesso al box, presentata il 26/05/1981 con il n. 1591 di protocollo, rilasciata il 29/06/1981 con il n. 1591 di protocollo

Concessione edilizia N. 109/1987 e successive varianti, intestata a (omissis), per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 09/09/1987 con il n. 2883 di protocollo, rilasciata il 24/02/1988 con il n. 109/1987 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 01/1999 e successive varianti, intestata a (omissis), per lavori di Recinzione, presentata il 19/02/1999 con il n. 697 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 02/2000 e successive varianti, intestata a (omissis), per lavori di Recinzioni, muri di cinta e cancellate, presentata il 18/01/2000 con il n. 236 di protocollo

Concessione edilizia N. 14/2003, intestata a (omissis), per lavori di Formazione alloggio e ampliamento finestra., presentata il 07/02/2003 con il n. 556 di protocollo, rilasciata il 27/03/2003 con il n. 2253 di protocollo”

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NAF_1 - (Centri e nuclei di antica formazione)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare Fg.16 mappale 822 (rectius 882) sub.15 risulta priva dell'agibilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza del certificato di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta agibilità

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Richiesta agibilità: €.350,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione grafica delle tavole di progetto rispetto allo stato di fatto presenta diverse piccole difformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCL IN SANATORIA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

PRATICA SCL IN SANATORIA: €.3.000,00

OBLAZIONE IPOTIZZATA: €.1.032,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e imperfezioni grafiche

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale (soppressione e costituzione di n. 2 unità immobiliari): €.1.000,00.

Nella presentazione della variazione catastale sarebbe opportuno dividere l'appartamento dal sottotetto, in quanto accessorio indiretto, con soppressione dell'attuale sub.15 e nuovi subb. per le unità derivate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985.

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 3 novembre 2026;**
3. l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (**offerta minima lotto 1: € 63.488,17**);
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 d'acquisto 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;

6. **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 5 e con le modalità *infra* descritte;**
7. in mancanza di offerte verrà rimesso il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione con richiesta di istruzioni;
8. 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;
9. l'aggiudicatario dovrà versare, **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura (procedura esecutiva immob. n. 58/2024 R.G.E. Trib. Sondrio) presso BPER Banca, sede di Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16, IBAN IT03T053871100000049012982; **in caso di richiesta ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385 avanzata dal creditore fondiario**, l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal comma 5 del predetto articolo, dovrà provvedere **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione** a versare direttamente al creditore fondiario l'importo che gli verrà indicato dal professionista delegato (alle coordinate bancarie che verranno comunicate da quest'ultimo), e a versare, **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale prezzo residuo sul conto corrente intestato alla procedura (procedura esecutiva immob. n. 58/2024 R.G.E. Trib. Sondrio) presso BPER Banca, sede di Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16, IBAN IT03T053871100000049012982. **Il termine di pagamento è perentorio e non soggetto alla sospensione feriale**, come espressamente indicato nella ordinanza di vendita in data 15 ottobre 2025. L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni;
10. L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 comma 4 c.p.c. secondo cui *“nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231”*;
11. si precisa che, se nel termine stabilito non verrà depositato il prezzo o non verrà resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 c.p.c., sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e applicazione della disposizione di cui all'art. 177 disp. att. c.p.c., a norma del quale *“l'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita”*;
12. 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;
13. il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, nonché alla planimetria e alla documentazione fotografica ad essa allegate, è inserito nel sito internet www.astalegale.net, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it);
14. si informa che custode dei beni pignorati è il sottoscritto avv. Simone Rossatti (recapito telefonico: 0342516000 – *e-mail*: simone.rossatti@mglex.it);
15. per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, è possibile contattare il sottoscritto dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle 15.00 alle 18.30 al

recapito telefonico 0342.516000.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Sondrio, Via Trieste n. 20/B (tel. 0342.516000), 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 entro il termine indicato al punto 2 presso lo studio del Professionista delegato in Sondrio, Via Trieste n. 20/B, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento. Su tale busta saranno annotate, a cura del Professionista Delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

L'offerta deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita iva (se presente), residenza o domicilio, stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico ed eventuale indirizzo *e-mail* dell'offerente. Se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri. L'offerta dovrà inoltre contenere l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, dell'anno e del numero di ruolo generale, nonché i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto, la data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi di pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere 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. L'offerta deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (procedura esecutiva immob. n. 58/2024 R.G.E. Trib. Sondrio). L'offerente dovrà eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Sondrio. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

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

- dichiarazione di offerta, debitamente sottoscritta (con firma leggibile e per esteso), con marca da bollo di Euro 16,00;
- assegno circolare cauzionale 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 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 i cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di persona giuridica, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni anteriori al deposito dell'offerta, copia della carta d'identità in corso di validità del legale rappresentante munito dei necessari poteri, nonché

valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione a presentare l'offerta (ad es. procura speciale o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);

- dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

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 *ppp.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, denominato "*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 alla procedura (procedura esecutiva immob. n. 58/2024 R.G.E. Trib. Sondrio) aperto presso BPER Banca, sede di Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16, IBAN IT03T053871100000049012982, indicando come causale "*versamento cauzione lotto 1*".

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.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

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 ed ora fissati per la vendita in Sondrio, Via Trieste n. 20/B.

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 Professionista delegato aprirà la gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (e 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 Professionista delegato.

La gara si svolgerà con **rilancio minimo di Euro 1.000,00**. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. Si precisa che, in caso di gara, in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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.

Sondrio, 6 luglio 2026.

Il Professionista delegato
avv. Simone Rossatti