

TRIBUNALE DI SONDRIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 81/2025 R.G. - G.E. DOTT. CARLO CAMNASIO

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MICHELA PIZZATTI SERORELLI TEL. 0342 212809

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

I ESPERIMENTO

Valore di stima lotto 1: € 112.500,00

L'avv. Michela Pizzatti Sertorelli, con studio in Sondrio, delegata per le operazioni di vendita dal Tribunale di Sondrio,

- viste l'ordinanza di delega del G.E. del 15.06.2026;
- visti gli artt. 569 e 591 bis del Cod. Proc. Civ.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c. p. c.

DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

al miglior offerente dei seguenti immobili pignorati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1

terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **1.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Si tratta di un terreno agricolo situato in fregio alla strada comunale di Roncola, dotato di accesso carraio. Il fondo è attualmente coltivato a meleto. Identificazione catastale:

foglio 16 particella 351 (catasto terreni), qualità/classe prato irriguo 2, superficie 1450, reddito agrario 8,24 €, reddito dominicale 4,87

Coerenze: da nord in senso orario: particelle 246, 247, 249, 250, 352, 524, 371, 350, 349.

Nella mappa catastale risulta graficamente rappresentata servitù di passo gravante sul terreno lungo il lato ovest. Non risultano servitù trascritte.

terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **1.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Si tratta di terreni agricoli situati in fregio alla strada comunale che conduce in Val Fontana, attualmente coltivati sui quali insistono ulivi e altro. Identificazione catastale:

foglio 17 particella 167 (catasto terreni), qualità/classe frutteto 2, superficie 460, reddito agrario 4,75 €, reddito dominicale 10,69

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particella 168, strada comunale, particella 458

foglio 17 particella 168 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 4, superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 4,65 €,

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particella 167.

terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **2.045,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



Si tratta di un fondo agricolo composto da un fabbricato in muratura sviluppato su due piani terra, oltre ai terreni circostanti, per una superficie complessiva di circa 2.090 mq. In passato, i terreni erano destinati a coltivazione di meleti, mentre attualmente risultano adibiti a prato. L'accesso ai fondi avviene direttamente dalla strada comunale. Il fabbricato risulta privo di impianti, è presente l'allacciamento all'acquedotto.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 147 (catasto terreni), qualità/classe prato 2, superficie 230, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 0,95 €,

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particelle 148, 144, 146.

foglio 26 particella 148 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 1, superficie 1815, reddito agrario 13,12 €, reddito dominicale 14,06 €,

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato 293, particelle 149, 144, 147.

terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di terreno agricolo, boscato, in fregio alla strada comunale che conduce in Val Fontana.

Identificazione catastale:

foglio 31 particella 76 (catasto terreni), qualità/classe prato arbor 3, superficie 530, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,55 €

Coerenze: da nord in senso orario: particelle 75, 78, strada comunale e particella 74

magazzino agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si tratta di magazzino agricolo realizzato con Concessione Edilizia n. 43/1993 sviluppato su due piani fuori terra. Struttura in muratura e tetto semplice in legno. Risulta privo di impianto elettrico ma allacciato alla rete idrica.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 293 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita 94,82 Euro, indirizzo catastale: località Torta, piano: T-1, derivante da costituzione del 26/03/1999 in atti dal 26/03/1999 (n. 17578.1/1999)

Coerenze: da nord in senso orario: particella 148.

l'accesso al fabbricato avviene dal terreno mappale 148

Si riporta dalla perizia:

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO...CONDOTTO IL GIORNO 07/02/2026 ALLA PRESENZA DELLA DEBITRICE. PER QUANTO RIGUARDA L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA, CENSITO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 293, IN USO ALLA DEBITRICE.

PER QUANTO RIGUARDA I FONDI AGRICOLI IN CONDUZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI. Non risultano contratti registrati opponibili alla procedura (cfr. protocollo Agenzia delle Entrate Sondrio Riscontro a istanza di accesso agli atti legge 241/1990 prot. 5769 del 29/01/2026, alla perizia)

...PER ULTERORI INFORMAZIONI RIGUARDO IL COMPARTO URBANISTICO SI RIMANDA AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO...

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: Relativamente alla conformità edilizia, considerata l'assenza di documentazione attestante la legittimità del corpo stalla, ai fini cautelativi si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore, in ragione della criticità riscontrata, nell'ipotesi in cui la stessa non risulti sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: all'atto del sopralluogo è stata accertata la consistenza dell'immobile caratterizzata da un corpo principale, sviluppato su due livelli e da un corpo secondario sviluppato su un unico livello. Relativamente al corpo principale, assentito con Concessione Edilizia n. 43/1993, l'immobile presenta delle dimensioni differenti rispetto a quanto autorizzato con la predetta c.e.. Relativamente al corpo secondario, stalla al piano



terra, presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperiti titoli abilitativi che ne legittimano lo stato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - NTA PGT di Ponte in Valtellina)

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

Costi di regolarizzazione:

Sanatoria Edilizia per il corpo principale assentito con Concessione Edilizia n. 43/1993: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Vedasi note aggiuntive

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa consistenza tra quanto rappresentato in planimetria e quanto riscontrabile in loco.

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

Costi di regolarizzazione: Tipo Mappale + Variazione Docfca: € 1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella relazione dell'esperto stimatore geom. Marco Bordoni, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, a disposizione degli offerenti.

Custode avv. Michela Pizzatti Sertorelli 0342 212809

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 10.00 in Sondrio, via Caimi 43** avanti al delegato referente della procedura, e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

L'immobile sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di € 112.500,00**

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 84.375**

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita e quindi entro le ore 12.00 del 14 dicembre 2026**, in formato cartaceo oppure con modalità telematiche e quindi con le seguenti modalità:

OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:

Ogni offerente dovrà depositare, **entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita, previo appuntamento telefonico** (0342 212809) in **Sondrio, via Caimi 43** una busta bianca chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, in bollo attualmente pari a € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato alla "Proc. n. 81/2025 Trib. Sondrio", per un importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- le complete generalità dell'offerente, con allegazione di fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato va allegato l'estratto dell'atto di matrimonio aggiornato e in corso di validità, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ed entro il saldo prezzo); recapito telefonico e eventuale indirizzo email dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello



che sottoscrive l'offerta, salvo quanto di seguito indicato nel presente capoverso); nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (**in regime di comunione legale** sarà necessario indicare anche il nominativo, i dati e il codice fiscale dell'altro coniuge, allegando copia del documento di identità di corso di validità e codice fiscale del medesimo coniuge, salvo facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e entro il versamento del saldo prezzo; nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente); **in caso di offerta presentata da persona giuridica / società tramite il suo legale rappresentante munito dei necessari poteri**, l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornata/o dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, con copia della carta di identità in corso di validità di quest'ultimo; nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria; **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** o interdetto o inabilitato, 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; l'offerta potrà pervenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Se più sono i soggetti offerenti, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Perché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti;

- nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, ovvero, se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta;
- ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile la dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Sondrio o l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o l'elezione del domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Sondrio, come previsto dall'articolo predetto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre ¼ del medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione ed a 60 giorni dall'aggiudicazione in presenza di creditore fondiario ex 41 TUB;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.

Ciascuna busta è da consegnare chiusa e priva di segni di riconoscimento.

OFFERTA TELEMATICA:



- Le offerte devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.
 - Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp> e procedere come descritto nel "Manuale utente" (sezione FAQ). L'accesso al modulo di offerta telematica potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili nel DM giustizia n. 32/2015 (in particolare artt. 12-13-14).
 - **Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02800300 alle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.**
 - Una volta trasmessa la busta digitale (in conformità a quanto previsto nel DM Giustizia n. 32/2015 e in particolare agli art. 12, 13 e 14) contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
 - Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.
 - Il versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la banca Credit Agricole le cui coordinate IBAN sono: **IT52K0623011010000017111217** intestato alla "Proc. Esec. Immobiliare n. 81/2025 Trib. Sondrio" con la seguente causale: PROC. TRIB. SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare; nonché seguito dal NUMERO DEL LOTTO per il quale l'offerta è presentata e dalla dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE".
 - **Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte) 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 versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
 - Il presentatore della offerta dovrà indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.
 - L'offerta, in regola con l'imposta di bollo mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00, dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
1. i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, stato civile), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 5. la descrizione del bene;
 6. l'indicazione del referente della procedura;
 7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
 9. l'importo versato a titolo di cauzione;
 10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;



12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
 13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
 14. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti dovuti.
- all'offerta dovranno essere allegati:
- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto);
 - b) copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente; se il soggetto offerente è coniugato estratto dell'atto di matrimonio aggiornato, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ed entro il versamento del prezzo; se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e entro il versamento del saldo prezzo); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;
 - c) **se il soggetto offerente è minorenne** o interdetto o inabilitato, 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;
 - d) se il soggetto offerente **è una società o persona giuridica**, visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornata/o dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, con copia della carta di identità in corso di validità di quest'ultimo; nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
 - e) se l'offerta è **formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
 - f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
 - g) la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).



L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) Il debitore non è ammesso a formulare offerta di acquisto ex art. 571 cpc;
- 2) l'offerta, sia essa cartacea o telematica, è **IRREVOCABILE** fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita;
- 3) l'offerta di acquisto non è efficace e quindi è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o nella misura sopra indicate. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura;
- 4) nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare;

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico cellulare indicato dall'offerente. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente in **Sondrio, Via Caimi 43.**

In caso di **pluralità** di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la **gara** tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta con il rilancio minimo sotto indicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite **connessione telematica**, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte cartacee sono state ritenute valide.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente (anche in sua assenza);
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte:



alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide siano esse analogiche e/o telematiche.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; in tal caso, l'importo di ciascun *rilancio*, viene sin d'ora determinato in euro **3.000,00**;
- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita;
- l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore;
- in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.

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

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.

La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita.

- **offerta per persona da nominare:**

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile.

- **istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE; DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della



procedura sopra indicato (conto corrente aperto presso Credit Agricole, intestato alla “Proc. Esec. Immobiliare n. 81/2025 Trib. Sondrio”, IBAN **IT52K0623011010000017111217**) con causale “saldo prezzo lotto uno”; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario ex art. 38 e ss D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ai sensi dell’art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l’aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 del predetto articolo, dovrà versare al creditore fondiario, entro il termine di 60 giorni dall’aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al credito dell’Istituto in capitale, accessori e spese e, nel termine di 90 giorni dall’aggiudicazione, l’eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura indicando la relativa causale; il professionista delegato comunicherà comunque all’aggiudicatario i versamenti dovuti entro quindici giorni dall’aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

- 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: **spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico** - tra i quali l’imposta di registro e l’IVA qualora ne ricorrano i presupposti;
- Si avvisano gli interessati che, nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l’applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis e 8 ter o altre disposizioni regolanti il trattamento fiscale di fattispecie escluse dalla predetta norma);
- l’aggiudicatario dovrà consegnare (anche per email) al professionista delegato la ricevuta dei pagamenti effettuati contestualmente alla esecuzione degli stessi o comunque subito dopo l’esecuzione degli stessi e dovrà altresì far pervenire al professionista delegato gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali);
- Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l’aggiudicatario dovrà far pervenire al Professionista delegato la **dichiarazione scritta relativa all’antiriciclaggio** di cui all’art. 585 cpc ultimo comma. In assenza della dichiarazione prevista ex lege non potrà essere disposto il trasferimento dei beni.
- Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l’aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.
- l’aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell’art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
- qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positive e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista Delegato, provvederà a fissare una seconda vendita senza incanto con le stesse modalità di cui sopra, con prezzo ribassato di un quarto e così per l’ulteriore terza vendita senza incanto, rimettendo gli atti al Giudice dell’Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge.

Tutte le attività inerenti alla vendita da svolgersi da parte del Professionista delegato sono effettuate presso strutture idonee allo svolgimento dell’incarico e in particolare tutte le attività che, ai sensi dell’art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista Delegato in **Sondrio via Caimi 43** (tel.0342 212809); **l’esperimento d’asta in presenza si terrà presso lo studio dell’avv. Michela Pizzatti Sertorelli in Sondrio via Caimi 43.**

PUBBLICITA’ LEGALE E COMMERCIALE



La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.tribunale.sondrio.giustizia.it e www.publicomonline.it. unitamente alla relazione di stima.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

AVVISA CHE

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni). Allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod..
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.
- 5) Nel caso in cui l'aggiudicatario / l'assegnatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione del compendio immobiliare qualora occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura ex art. 560 cpc.
- 6) In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- 7) Per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 0342 212809 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.



- 8) 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 Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

INFORMA

Che per partecipare alla vendita, NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva, sono il Custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Sondrio, 31 luglio 2026

Il Professionista Delegato
avv. Michela Pizzatti Sertorelli

