

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 60/2024 R.G.E. promossa da Luzzatti Pop NPLS 2023 s.r.l.

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Liana Pozzi, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimento del 2 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. Barbara Saladanna, 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 la sottoscritta, nella sua qualità *ut supra*

DA' AVVISO

che il giorno **29 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 11.00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima euro 328.000,00

Prezzo base euro 184.500,00

in Comune di Aprica, Corso Roma 230/232 intera e piena proprietà di n. 2 negozi di 376,21 mq e 37,15 mq

A) Negozio in Aprica avente superficie di 376,21 mq. Porzione immobiliare adibita a negozio e accessori al piano interrato, terra e primo dell'edificio sito in Aprica Corso Roma n. 230/232 con accesso e vetrine in fregio al Corso Roma. I piani sono collegati tra loro da scale interne alla unità. La centrale termica a gasolio risulta comune all'intero fabbricato. L'intero fabbricato di tipo misto residenziale e commerciale è composto da cinque piani di cui uno interrato. Il fabbricato originario è stato costruito in epoca remota, metà 800 circa, nei primi decenni del 1900 sono state apportate delle aggiunte ad ovest e a sud. Successivamente vengono eseguiti dei lavori interni, modifiche alle aperture e cambio di destinazione d'uso negli anni 84/86 e ristrutturazione fabbricato con creazione vani interrati sulla parte commerciale negli anni 1998/1999. Il sub. 14 b.c.n.c. che identifica la centrale termica, scale, disimpegni ai piani e area esterna lato sud/est è comune all'intero fabbricato comprensivo delle porzioni a civile abitazione. L'edificio esternamente ed internamente verte in mediocre stato di conservazione, le finiture esterne ed interne e gli impianti necessitano di revisione e ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 54 sub. 13 (catasto fabbricati)**, categoria C/1, classe 8, consistenza 256 mq. rendita € 7.324,60, indirizzo catastale Corso Roma 230/232, piano interrato, terra e primo.

Coerenze (da nord in senso orario): Corso Roma, mapp. 55, parti comuni, sub. 12, parti comuni, mapp. 53.

B) Negozio in Aprica avente superficie di 37,15 mq. Porzione immobiliare adibita a negozio al piano terra dell'edificio sito in Aprica Corso Roma n. 230/232 con accesso principale da



corte esterna sul retro dell'edificio accessibile da strada laterale. L'unità immobiliare è anche collegata internamente con il negozio principale.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 54 sub. 18 (catasto fabbricati)** categoria C/1, classe 8, consistenza 32 mq. rendita € 915,57, indirizzo catastale Corso Roma 230/232, piano terra.

Coerenze (da nord in senso orario): sub. 13, parti comuni, mappale 915, parti comuni, sub. 13.

Sono comprese nella vendita le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c.. Tra queste il sopra citato ente comune censito a **foglio 11 particella 54 sub. 14.**

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:

*Concessione edilizia numero 1144/84 intestata ***** per lavori di sistemazione interna con cambio di destinazione di negozio esistente al piano terra e primo in corso Roma, rilasciata il 26/10/1984, agibilità non ancora rilasciata.*

Il titolo è riferito solamente a foglio 11 mappale 54 sub. 13 (ex sub. 1 e sub. 3).

*Concessione edilizia numero 1159/85 intestata ***** per lavori di allargamento aperture per formazione vetrine e rifacimento di porzione di tetto in fabbricato esistente. Rilasciata il 11/05/1985. Agibilità non ancora rilasciata.*

*Concessione edilizia numero 1822/98 intestata ***** per lavori di ristrutturazione di parte ad uso commerciale di fabbricato esistente con realizzazione di vano, uso centrale termica e vano ad uso autorimessa, rilasciata il 30/04/1998. Agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a foglio 11 mappale 54 parte e 720.*

Concessione edilizia di variante numero 1822/98 per lavori di ristrutturazione ad uso commerciale di parte di fabbricato esistente con realizzazione di vano uso centrale termica e vano ad uso autorimessa. Opere di variante con realizzazione di nuova apertura finestra e nuova scala interna, rilasciata il 10/11/1998, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 mapp.le 54 (parte) e 720.”

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto di difformità edilizie e catastali regolarizzabili. 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 28 ottobre 2026;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima euro 138.375,00);
- 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 alla procedura ("ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60,2024 TRIBUNALE DI SONDRIO") presso Bper Banca, IBAN IT21P0538711000000049012855; 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, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it);
- 10) si informa che il custode dei beni è l'avv. Liana Pozzi;
- 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; per maggiore dettaglio sull'ammontare del fondo spese, contattare il delegato; per maggiori e dettagliate informazioni sul regime fiscale del trasferimento, contattare il delegato;
- 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 e per concordare le visite, contattare dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30, il numero 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 e deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non



trasferibile intestato alla procedura (e.i. 60/2024 Tribunale di 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 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 di rappresentanza del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 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 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 inviare una e-mail al gestore della pubblicità (Spazio Aste) all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 02/800.300.21 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).

Inoltre, nella compilazione dell'offerta, dovranno essere allegati – a pena di inammissibilità – i seguenti documenti:

- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile; nel caso in cui l'offerente sia coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere allegati in copia i documenti del coniuge;
- 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 sottoscrive oltre a copia dei documenti di identità del medesimo;
- copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione.

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 "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60,2024 TRIBUNALE DI SONDRIO" presso Bper Banca, IBAN IT21P0538711000000049012855 con causale "versamento cauzione".

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.

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 3.000,00. 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.

Sondrio, 27 luglio 2026

Il professionista delegato
Avv. Liana Pozzi

