

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 12/2025 R.G.E.

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

(alle medesime condizioni del primo)

La sottoscritta avv. Alessandra Mulieri, professionista delegato alla vendita

PREMESSO

- che con provvedimento in data 19 gennaio 2026 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Carlo Camnasio, 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. Mauro Baggini, a cui si rinvia per una migliore identificazione degli stessi e 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 **5 NOVEMBRE 2026 alle ore 11:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima: Euro 78.624,13

Prezzo base: Euro 68.000,00

In Comune di Sondalo (prov. di Sondrio), all'interno del Condominio "I Giardini del Sole 2", intera e piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 39,08 mq., di cantina della superficie commerciale di 1,00 mq. e di posto auto della superficie commerciale di 4,4 mq.

A appartamento a piano terra composto da monolocale, disimpegno, bagno e area di pertinenza a giardino.

Identificazione catastale:

Fg. 58 particella 1253 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Stelvio Mondadizza snc, piano: terra.

Coerenze da nord in senso orario: aderenza altra u.i.u., affaccio, affaccio, scala comune b.c.n.c. sub. 1 e atrio comune b.c.n.c. sub. 2.

B cantina posta a piano interrato con un'altezza interna di 2,91 mt.

Identificazione catastale:

Fg. 58 particella 1255 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq., rendita 2,32 Euro, indirizzo catastale: Via Stelvio Mondadizza snc, piano: interrato.

Coerenze da nord in senso orario: disimpegno comune b.c.n.c. sub. 6, aderenza altra u.i.u., aderenza altra u.i.u., aderenza altra u.i.u.

C unità accatastata come C/7 (tettoie chiuse o aperte), di fatto posto auto scoperto con categoria catastale corretta C/6.

Identificazione catastale:

Fg. 58 particella 1219 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 11 mq., rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: Via Stelvio Mondadizza snc, piano: terra.

Coerenze da nord in senso orario: b.c.n.c. sub. 1, aderenza altra u.i.u. sub. 27 corte, mapp. 1253, pubblica via.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2006.

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 a firma geom. Mauro Baggini, di cui si riporta l'estratto relativo alle

“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della documentazione agli atti risulta che né la cantina (mappale 1255, subalterno 30), né il posto auto (mappale 1219, subalterno 28) sono stati indicati nelle domande di rilascio dell'agibilità. In particolare, nella richiesta presentata in data 20/03/2006 si fa esclusivo riferimento ai posti auto relativi al mappale 1219, subalterni dal n. 1 al n. 26, senza alcuna menzione del subalterno 28.

Anche nella successiva richiesta presentata in data 19/03/2009 si precisa che la porzione interrata del fabbricato, insistente sul mappale 1255, risultava ancora in fase di completamento, confermando l'assenza di una dichiarazione di agibilità relativa alla cantina (subalterno 30).

PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 19/02 intestata a omissis per lavori di costruzione fabbricati ad uso civile, rilasciata il 14/05/2002.

Concessione edilizia n. 55/02 intestata a omissis per lavori di variante per la costruzione del complesso residenziale in località Mondadizza, rilasciata il 26/07/2004 con il n. 14/10/2002 di protocollo.

Concessione edilizia n. 05/03 intestata a omissis per lavori di 2 variante 19/02 per la costruzione di 5 fabbricati A-B-C-D-E, rilasciata il 14/04/2003.

Permesso di costruire n. 87/03 intestata a omissis per lavori di 3 variante per la costruzione del complesso residenziale in località Mondadizza, presentata il 10/10/2003 con il n. 12488 di protocollo, rilasciata il 26/07/2004.

Il titolo è riferito solamente alla costruzione dei fabbricati al mapp. 1253 (appartamento) e al mapp. 1255 (cantina).

Denuncia di inizio attività n. 00/06 intestata a omissis per lavori di lievi modifiche al permesso di costruire 3 variante n. 87/03 pratica edilizia n. 17/02, presentata il 13/06/2006 con il n. 6998 di protocollo, agibilità del 19/05/2009 con il n. 4916 di protocollo.

Agibilità (per silenzio assenso) riferita all'appartamento, la porzione interrata del fabbricato al mapp. 1255 è esclusa in quanto in fase di completamento.

SITUAZIONE URBANISTICA

PGT – piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato – tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti”.

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

Si precisa, inoltre, che nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita a favore dell'esecutata si dà atto che: “in conformità a quanto convenuto con l'atto a rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano del 30 novembre 2004 numero 91669/28455 di repertorio, l'area distinta col mappale di Foglio 58 numero 1219 sub. 27 (ex subalterno 2), rimasta di proprietà della società venditrice omissis è destinata a strada e vialetti pedonali anche al servizio di quanto compravenduto, fatta avvertenza che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area saranno suddivise tra tutte le unità abitative che a qualsiasi titolo ne usufruiranno. I proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato “Condominio I Giardini del Sole”, distinte coi mappali di Fg. 58 numeri 1222 subalterni 4, 5, 6 e 7, 1223 subalterni 4, 5, 6 e 7, 1224

subalterni 4, 5, 6 e 7, 1225 subalterni 7, 8, 9 e 31 e 1226 subalterni 5, 6, 7 ed 8, ed i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "Condominio I Giardini del Sole 2", distinte con i mappali di Fg. 58 numeri 1253 subalterni 5, 6 e 7, 1255 subalterni 7, 8, 9 e 10, 1256 subalterni 6, 7, 8 e 9 e 1257 subalterni 5, 6, 7 e 8 dovranno mantenere le aree di pertinenza di dette unità immobiliari a giardino e sulle stesse potranno posizionare eventuali barbecues e fontanelle, nonché realizzare ciascuno un cancelletto esterno sulla recinzione dei giardini stessi, dandosi altresì atto che le spese per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a totale carico della proprietà delle unità immobiliari di cui le aree urbane sono di pertinenza mentre le spese per le eventuali rotture od usure del manto impermeabile sottostante dette aree urbane, non dovute ad incuria o trascuratezza da parte dei proprietari, saranno ripartite in proporzione dei millesimi di comproprietà... Nei piani interrati dei fabbricati facenti parte del complesso immobiliare denominato "Condominio I Giardini del Sole 2" è vietato l'accesso ad automezzi provvisti di impianto GPL. In conformità a quanto convenuto con l'atto a rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano del 14 dicembre 2006 numero 100312/31769 di repertorio, trascritto a Sondrio il 3 gennaio 2007 ai numeri 133/123, con il quale la società omissis ha venduto alla società omissis le zone di terreno distinte con i mappali di Fg. 58 numeri 1252, 1258 e 1259 subalterni 1 e 5, a favore del fabbricato realizzando sull'area distinta coi mappali di Fg. 58 numeri 1258 e 1259 subalterno 1, esiste la facoltà: = di allacciare il detto fabbricato agli impianti della fognatura, dell'acqua, dell'energia elettrica e del telefono al servizio del complesso condominiale denominato "Condominio I Giardini del Sole 2", per il che esistono le relative servitù; = di accedere al piano interrato di detto fabbricato attraverso la rampa di accesso distinta col mappale di Fg. 58 n. 1254 subalterno 1 e la successiva parte di tunnel coperto distinta coi mappali di Fg. 58 numeri 1255 subalterno 32, 1256 subalterno 35, 1257 subalterno 35 e 1259 subalterni 2, 3 e 4, sempre facenti parte del complesso condominiale denominato "Condominio I Giardini del Sole 2", per il che esiste la relativa servitù; = di utilizzare anche al servizio di detto fabbricato l'area di gioco bimbi individuata col mappale di Fg. 58 numero 1254 subalterno 2 e la piazzuola per il deposito dei rifiuti individuata col mappale di Fg. 58 numero 1254 subalterno 3 e la zona di terreno adibita a centrale GPL individuata col mappale di Fg. 58 numero 1253 subalterno 4, facenti parte del complesso condominiale denominato "Condominio I Giardini del Sole 2". In conformità a quanto stabilito con il sopra citato atto a rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano dello 11 dicembre 2006 n. 100265/31739 di repertorio, che si ha qui per integralmente richiamato e trascritto, il complesso condominiale denominato "Condominio I Giardini del Sole" potrà utilizzare anche l'area gioco bimbi individuata col mappale di Fg. 58 numero 1254 subalterno 2 e la piazzuola per il deposito di rifiuti individuata col mappale di Fg. 58 numero 1254 subalterno 3 facenti parte del limitrofo complesso condominiale denominato "I Giardini del Sole 2". Si precisa inoltre che in conformità a quanto convenuto con la scrittura privata autentica dal Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano in data 16 e 17 aprile 2002 coi numeri 79402-79435 di repertorio, trascritta a Sondrio lo 8 maggio 2002 ai numeri 7004/5911, parte del sottosuolo del terreno su cui insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente atto è gravato da servitù di acquedotto a favore di omissis, secondo il tracciato così come meglio individuato in tratteggio azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "B" alla scrittura privata stessa, per il che sussiste la relativa servitù di posa e mantenimento dei relativi tubi nonché di passo, limitatamente al tempo necessario per permettere agli operatori la periodica ispezione e la manutenzione

ordinaria e straordinaria dell'acquedotto stesso. In conformità a quanto convenuto con la scrittura privata autenticata dal Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano in data 5 luglio 2004 col numero 90049/27928 di repertorio, trascritta a Sondrio il 9 luglio 2004 ai numeri 9395/7491, il terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente atto è gravato di servitù per la posa di due sostegni in ferro e il passaggio di una conduttura telefonica interrata a favore della omissis. Il tutto secondo il tracciato evidenziato in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "C" alla scrittura privata stessa, per il che sussiste la relativa servitù di posa e mantenimento dei relativi tubi e cavi nonché di passo, limitatamente al tempo necessario per permettere agli operatori la periodica ispezione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'elettrodotto e della linea telefonica... Il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali del complesso immobiliare denominato "Condominio I Giardini del Sole 2" è allegato sotto la lettera "A" al sopra citato atto a rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano dello 11 dicembre 2006 numero 100265/31739 di repertorio".

**

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 4 novembre 2026;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta Euro 51.000,00);
- 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, al prezzo base della precedente vendita, previa riduzione di un quarto;
- 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 ("proc. esec. imm 12 2025 Trib di Sondrio") presso Credit Agricole Italia, sede di Sondrio, IBAN IT0800623011010000017050993; 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 bonifico sulle coordinate sopra indicate;

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 sottoscritto professionista delegato è anche custode degli immobili oggetto di vendita;

11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 15% del prezzo di aggiudicazione, 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, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 al n. 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 presso il proprio studio in Sondrio, Via Colonnello Alessi n. 15, 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

La dichiarazione di 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 Colonnello Alessi n. 15 (tel.: 0342.200586).

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto 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 (proc. esec. imm 12 2025 Trib di Sondrio).

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente – a pena di inammissibilità - contenuti nella busta:

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

- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso;

- 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 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 sottoscrive oltre a copia dei documenti di identità del medesimo.

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 contattare il call center al numero 02/800.300.11 dalle ore 9.00 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.

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 aperto presso Credit Agricole Italia, sede di Sondrio, IBAN IT0800623011010000017050993 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 ed ora fissato per la vendita in Sondrio, Via Colonnello Alessi 15.,

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 2.000,00. 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, 17 luglio 2026

Il professionista delegato
avv. Alessandra Mulieri