

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 83/2024 R.G.E.

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Orietta Moretti, professionista delegato alla vendita

PREMESSO

- che con provvedimento in data 16 dicembre 2025, 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. Alessandro Negrini, 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 9.00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima: Euro 273.900,00

Prezzo base: Euro 201.675,00

Intera e piena proprietà di appartamento a MADESIMO (SO), Piazza Gemelli n. 13, della superficie commerciale di 83,00 mq.

Trattasi di appartamento che si sviluppa al piano terzo di fabbricato residenziale/produttivo (Fig. 61 mapp. 251), realizzato negli anni '50 e '60 del secolo scorso, e sito in Piazza Gemelli n. 13, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare, ha struttura portante verticale in pietrame e malta, i solai e la struttura del tetto sono in laterizio misto.

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra, oltre a piano sottotetto.

L'appartamento oggetto di vendita (Fig. 61 mapp. 251 sub. 7) è ubicato al piano terzo ed è così composto: disimpegno d'ingresso, camera "sud-ovest", soggiorno/pranzo (indicato come "camera" nella planimetria catastale), bagno, cucina e camera "nord-est" (indicata come "soggiorno" nella planimetria catastale).

L'appartamento è in normali condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura e qualità.

Per la dettagliata descrizione delle caratteristiche costruttive dell'edificio, si veda la relazione di stima agli atti.

Identificazione catastale:

Foglio 61 particella 251 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GEMELLI, piano: 3, intestato a ****, derivante da Variazione toponomastica d'ufficio del 13/04/2016 Pratica n. SO0041554 in atti dal 13/04/2016 (n. 23161.1/2016).

Confini (da nord in senso orario): muri perimetrali, muri perimetrali in aderenza al mapp. 244, parti comuni (vano scale) e altra U.I..

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato sito in Madesimo, Piazza Gemelli n. 13, censito al catasto fabbricati con il Foglio 61 mappale 251, è stato realizzato (a più riprese) nel corso degli anni '50 e '60 del secolo scorso.

*A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Madesimo **non sono stati trovati**, negli archivi comunali, **i titoli autorizzativi edilizi.***

Sono invece state trovate le seguenti Autorizzazioni di Abitabilità, inerenti varie porzioni del fabbricato, rilasciate dal Sindaco del Comune di Madesimo:

- Autorizzazione di Abitabilità del 21.03.1959 (riguardante 1 appartamento al piano rialzato e 2 appartamenti al piano primo);

- Autorizzazione di Abitabilità del 21.03.1959 (riguardante 2 appartamenti al piano rialzato);

*- **Autorizzazione di Abitabilità del 14.01.1966** (riguardante 2 appartamenti al piano secondo e 1 appartamento al piano terzo, con lavori iniziati il 01.04.1964 e terminati il 20.11.1965 (vedasi Allegato n. 10 della presente perizia); l'appartamento al piano terzo è quello oggetto di stima identificato con il sub. 7 (tale Autorizzazione di Abitabilità è richiamata nell'atto di vendita del 05.05.1969 - Allegato n. 8 della presente perizia).*

Non essendoci tavole grafiche allegate alla Autorizzazione di Abitabilità del 14.01.1966, la situazione "autorizzata" dell'appartamento Fg. 61 n. 251 sub. 7 può essere considerata quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale (Allegato n. 5 della presente perizia).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio "Vigente" del Comune di Madesimo Il mappale 251 di Foglio 61 del Comune di Madesimo, ricade, in base al P.G.T. "vigente" del Comune di Madesimo, in **Zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo"** (Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole). Nell'allegato n. 6 della presente perizia è riportato un estratto dell'Allegato "C2-2°var – Norme Tecniche" del Piano delle Regole del Vigente P.G.T., contenente il testo del sopra citato Art. 22 delle N.T.A..”

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 4 novembre 2026 ore 12.00;**

3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima Euro 151.256,25);

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, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ovvero tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura presso Crédit Agricole Italia s.p.a., sede di Sondrio, IBAN IT88B0623011010000017049781 intestazione: PROC. ESEC. IMM 83 2024 TRIB DI SONDRIO; 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 custode degli immobili pignorati è il professionista delegato dr.ssa Orietta Moretti;
- 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; l'importo del fondo spese verrà quantificato su richiesta anche prima della presentazione di offerta chiedendo informazioni al numero 0342/330367;
- 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 in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, 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 Nazario Sauro n. 47 (tel.: 0342/330367).

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 83 2024 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” disponibile e scaricabile in detto sito internet. 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 Crédit Agricole Italia s.p.a., sede di Sondrio, IBAN IT88B0623011010000017049781 intestazione: PROC. ESEC. IMM 83 2024 TRIB DI SONDRIO 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 Nazario Sauro n. 47.

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

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

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

La gara si svolgerà con rilancio minimo di Euro 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, 16 luglio 2026

Il professionista delegato
dr. Orietta Moretti