

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 59/2024

promossa da
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

contro
IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

-I° ESPERIMENTO DI VENDITA-

- Valore di stima € 88.800,00

* * *

Il sottoscritto, Avv. Lorenzo Rapella, con studio in Morbegno (SO), Via Fabani n. 19

VISTO

il provvedimento in data 16 luglio 2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Morini lo ha delegato a compiere, ai sensi degli articoli 569, 570 e seguenti, 576 e seguenti e 591-bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati:

DA' AVVISO

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

In Comune di Ponte in Valtellina (SO) Via Berniga n. 12

Intera e piena proprietà

Fabbricato terra-cielo indipendente, che si sviluppa su quattro livelli fuori; il piano terra non è collegato internamente agli altri piani ma è accessibile solo dall'esterno mentre gli altri piani sono collegati tra di loro, al piano primo si accede da una scala esterna in sasso.

L'immobile risulta così composto: ingresso principale e locali accessori cantina/deposito a piano terra, cucina, soggiorno e un servizio igienico a piano primo, camere da letto con finiture d'epoca e terrazzo a piano secondo, locale ad uso sgombero, non abitabile, utilizzato come deposito, a piano terzo-sottotetto.

Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 43 particella 86, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 206,58 euro, indirizzo catastale: VIA BERNIGA, piano: T-1-2-3.

Coerenze in senso orario a partire nord dell'intera particella 86: Nord: Strada comunale, Est: mapp. 103 e strada comunale, Sud: area di corte mapp. 87, Ovest: strada comunale.

L'immobile risulta occupato da alcuni parenti dell'esecutato.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del geom. Liliana Schivalocchi, allegata agli atti della procedura.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato geom. Liliana Schivalocchi:

“PRATICHE EDILIZIE: *A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte (SO), riscontrata con prot. n. 1525 del 05/03/2026, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'edificio oggetto di stima:*

- ***Comunicazione per intervento di edilizia libera*** presentata in data 06/04/2012, per la sostituzione di un impianto a biomassa esistente con nuovo impianto a pellet che verrà installato all'interno del fabbricato.

Si precisa che, ad esclusione della sopra citata pratica di carattere impiantistico, non è stata reperita ulteriore documentazione edilizia/urbanistica (progetti, varianti o licenze) presso gli archivi comunali.

Pertanto, ai fini della verifica di conformità edilizia dell'immobile, lo stesso è da considerarsi di remota costruzione (ante 1967), con stato dei luoghi corrispondente all'epoca di realizzazione e alle successive manutenzioni interne non soggette a deposito di titoli abilitativi strutturali.

CONFORMITÀ EDILIZIA: *L'immobile è di remota costruzione (sicuramente ante 1967).*

Dalle verifiche documentali effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Ponte in Valtellina non è emerso alcun titolo abilitativo rilasciato per l'immobile in oggetto.

*Lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta ha evidenziato la presenza di un'attività edilizia abusiva: le differenze tra la casa reale e la planimetria del 1993 dimostrano che sono stati fatti dei lavori (muri spostati, porte chiuse, ecc.) senza chiedere il permesso al Comune; pertanto, l'immobile presenta una non conformità edilizia. Tale difformità risulta comunque sanabile mediante la presentazione di una pratica di sanatoria ordinaria, previo pagamento delle relative sanzioni amministrative e degli oneri professionali, quantificati in via forfettaria in **euro 3.000,00 al netto degli oneri di legge**, somma che viene detratta dal valore di stima del bene. Per le difformità sono le medesime indicate al punto 7.2 conformità catastale.*

- ***Giudizio di conformità: NON CONFORME.***

CONFORMITÀ CATASTALE: *Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale depositata:*

- **Piano Terra:** *Non esiste il divisorio tra cantina e centrale termica dove è installato il bollitore di acs.*
- **Piano Primo:** *Non esiste il divisorio tra cucina e soggiorno (ambiente unico); il bagno risulta esistente ma non è presente il disimpegno richiesto dalla normativa igienico-sanitaria. Il bagno risulta più grande rispetto a quanto riportato in planimetria.*
- **Aperture:** *La posizione e le dimensioni di alcune finestre non corrispondono a quanto riportato nel disegno catastale.*
- **Piano Terzo:** *Il disimpegno del vano scale risulta più piccolo rispetto a quanto riportato in planimetria.*

*Tali difformità richiedono un aggiornamento della scheda catastale mediante pratica DOCFA per un costo stimato di **euro 1.000,00 al netto degli oneri di legge** che verrà detratto dal valore di stima finale dell'immobile.*

- **Giudizio di conformità: NON CONFORME."**

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, DPR 380/01 ed all'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) la vendita avrà luogo il giorno **15 DICEMBRE 2026** alle ore **11.30** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- 3) l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

- Presentazione dell'offerta in formato cartaceo

L'offerta di acquisto, in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, deve essere depositata entro le ore **12:00** del giorno **14 DICEMBRE 2026** in Sondrio, Via Caimi n. 25.

L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, lo stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale in data non anteriore a 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i modi del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver 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. All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società. Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto del bene nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano. Se il soggetto offerente è minorenne dovranno essere allegati 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 del giudice tutelare.

- **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche**

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale pvp.giustizia.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **14 DICEMBRE 2026**.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione del file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica

certificata, all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dagli offerenti o procuratori legali. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta per la vendita telematica in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale in data non anteriore a 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, l'entità della cauzione prestata, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo;

- 4) l'offerta sul prezzo base di **euro 84.800,00** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non

trasferibile intestato alla procedura (E.I. 59/24) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Credit Agricole con IBAN IT97H0623011010000017109803 intestato a "PROC. ESEC. IMM 59 2024 TRIB DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, l'operazione bancaria dovrà essere effettuata prudenzialmente almeno una settimana prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, infatti, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Nel caso bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario", in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente, se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- 5) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (Offerta minima = euro 63.600,00);
- 6) in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di € 1.000,00 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 3 minuti, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando avanti al professionista delegato, in Sondrio, Via Caimi n. 25, mentre coloro che presenteranno l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, con la precisazione che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale inviando le credenziali per l'accesso al proprio portale al fine di poter partecipare alla gara.
- 7) presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara e il professionista ritenga che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta migliore, tenuto conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni

altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ovvero, in caso di pluralità di pari offerte, in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

- 8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà **entro il termine di giorni 120 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 l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicata;
- 9) in caso di inadempienza il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c., disponendo la fissazione di un nuovo incanto. La decadenza si verificherà anche nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine con conseguente perdita a titolo di multa anche delle rate già versate.
Se il prezzo che si ricaverà dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza;
- 10) l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c., in difetto non potrà essere disposto il trasferimento dei beni e il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- 11) il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito, oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nel sito internet www.astalegale.net;
- 12) si informa che custode dei beni immobili pignorati è rimasto il debitore;
- 13) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;
- 14) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà fissando una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato;

15) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/358696);

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, sono effettuate dal professionista delegato in Sondrio, Via Caimi n. 25 (tel. 0342/358696).
- 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 l'Avv. Lorenzo Rapella rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Morbegno, lì 9 settembre 2026

Il professionista delegato

(Avv. Lorenzo Rapella)

