

TRIBUNALE DI SONDRIO

Esecuzione immobiliare n. 42/2024 R.G.E.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO

La sottoscritta avv. Daniela Martinoli, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimento in data 1 dicembre 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. Daniele Conforti, 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 il sottoscritto, nella sua qualità *ut supra*

DA' AVVISO

che il giorno 24 NOVEMBRE 2026 alle ore 10:00 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNO

Valore di stima: Euro 113.714,00

Prezzo base: Euro 113.700,00

In Comune di Postalesio, Via Spinedi n. 18/G, intera e piena proprietà di appartamento con superficie commerciale di mq. 76,70 e di box singolo della superficie commerciale di 39,10 mq.

A appartamento della superficie commerciale di 76,70 mq.

Unità residenziale termoautonoma (appartamento – fabbricato in linea) sita in complesso condominiale e sviluppata su n. 2 piani fuori terra con relativa area di pertinenza e box di pertinenza posto al piano seminterrato in autorimessa collettiva (box distinto al Fg. 12 mapp.le 435 sub. 20). Piano terreno costituito da bagno, monolocale e piccola cucina, al piano secondo è insito sottotetto (utilizzato come camera) bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70 m.

Identificazione catastale:

Fg. 12 particella 435 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Spinedi n. sn, piano T-1.

Coerenze: NORD: mapp. 291 e mapp. 435 sub. 38 – EST: mapp. 435 sub. 1 e sub. 38 – SUD: mapp. 435 sub. 1 – OVEST: mapp. 435 sub. 15.

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 2010.

B box singolo della superficie commerciale di 39,10 mq.

Box con relativa cantina di servizio a pertinenza di u.i. residenziale (Fg. 12 mapp.le 435 sub. 13) sita al piano seminterrato in autorimessa collettiva in complesso condominiale.

L'unità immobiliare è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.60 m.

Identificazione catastale:

Fg. 12 particella 435 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 32 mq., rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Spinedi n. sn, piano S1. (in perizia è erroneamente indicata la particella 432).

Coerenze: NORD: mapp. 435 sub. 14-15 – EST: mapp. 435 sub. 1 – SUD: mapp. 435 sub 21-23 – OVEST: terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 1 piano. Immobile costruito nel 2010.

Oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si fa riferimento alla perizia agli atti. Con la precisazione che il tecnico ha indicato difformità edilizie/catastali regolarizzabili.

Inoltre lo stimatore ha dato atto che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da soggetto terzo in forza di titolo non opponibile alla procedura, precisando altresì che “*non è stato rilevato attestato di prestazione energetica APE per quanto riguarda l'appartamento fg. 12 mapp. 435 sub. 13 anche se indicato come presente nel contratto di locazione*”.

Si riporta estratto della perizia contenente l'indicazione delle:

“7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 17/2006 e successive varianti, intestata a omissis, per lavori di realizzazione complesso residenziale plurifamiliare, presentata il 27/05/2006 con il n. 1286 di protocollo, rilasciata il 03/08/2006 con il n. 1928 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso condominiale.

SCIA prevenzione incendi n. 24125/2006 e successive varianti, intestata a omissis, per lavori di prevenzione incendi, presentata il 11/07/2019 con il n. 7101 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata”.

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 23 novembre 2026;**

3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base e dunque l'offerta minima è Euro 85.275,00;

4) l'offerta 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 con un nuovo esperimento di vendita con ribasso del prezzo base;

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. 42,2024 R.G.E. Trib. Sondrio”) presso BPER Banca, IBAN IT54A0538711000000049013024; 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 sottoscritto professionista delegato è stato nominato custode dei beni pignorati;

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;

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, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 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 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. 42,2024 R.G.E. Trib. Sondrio"), assegno che deve essere consegnato con l'offerta.

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente, e dunque a pena di inammissibilità, 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 la documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che, in nome e per conto dell'ente, 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 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 e deve essere munito di firma digitale.

All'offerta andrà allegata la seguente documentazione, a pena di inammissibilità:

- contabile del bonifico relativo alla cauzione;
- 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.

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 BPER Banca intestato a "proc. esec. 42,2024 R.G.E. Trib. Sondrio", IBAN IT54A0538711000000049013024, 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 fissata per la vendita in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, o in altro luogo che verrà comunicato agli aventi diritto alla partecipazione.

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, 2 settembre 2026

Il professionista delegato
avv. Daniela Martinoli