

TRIBUNALE DI SONDRIO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Carlo Camnasio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 68 / 2024

promosso da

Banca Popolare di Sondrio S.p.A., ora Platinum SPV S.r.l. e per essa NPLight S.p.A.

- creditore procedente -

1

AVVISO DI VENDITA

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

(LOTTI 1 e 2)

Sintesi:

Data asta: 04.12.2026 ore 10:00

Termine per presentazione offerte: 03.12.2026 ore 12:00

Lotto 1: prezzo base € 9.302,35; offerta minima € 6.976,76

Lotto 2: prezzo base € 11.580,47; offerta minima € 8.685,35

Cauzione: 10% del prezzo offerto per singolo lotto.

Il sottoscritto avv. Pierenrico Belluzzo, con studio in Morbegno (SO), Via G.B. Martinelli n. 5, nella qualità di professionista delegato alla vendita,

PREMESSO:

- 1) che, con Ordinanza emessa in data 14.04.2025 nel procedimento esecutivo in epigrafe indicato, il Giudice dell'Esecuzione dott. Camnasio ha delegato il sottoscritto a compiere, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., le operazioni di vendita dell'intero compendio immobiliare pignorato al debitore esecutato, meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore geom. Marco Bordoni a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso;
- 2) che con la medesima ordinanza il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi all'asta telematica con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;
- 3) che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo, sia con modalità telematica come descritto *infra*.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, nella propria qualità *ut supra*



DA' AVVISO

che il giorno **venerdì 4 DICEMBRE 2026 ore 10:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima: Euro 29.400,00

Prezzo base: Euro 9.302,35

in comune di ALBOSAGGIA (SO), frazione Torchione, Via Torchione (Via Rampasini) snc,

intera e piena proprietà di: Rustico / Deposito costituito da un unico vano e destinato a ricovero dei mezzi e delle attrezzature agricole, con superficie commerciale di 70,42 mq.

L'intero edificio sviluppa un piano, un piano fuori terra. Immobile costruito nel 1950.

Identificazione catastale:

Foglio 7, particella 306 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq., rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Torchione, piano: T.

Coerenze dell'intera particella da nord in senso orario: strada comunale, particelle nn. 305, 309, 924, terreno particella 868.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile 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:

Dalle ricerche effettuate non risultano pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di pignoramento - (vedasi nota resp. U.T. Albosaggia prot. 543 del 28.01.2025). Si segnala che in aderenza al fabbricato (particella 306) sul fronte ovest, è stata realizzata una tettoia in legno insistente sulla particella 868 anch'essa di proprietà del debitore. Inoltre risulta evidente l'esecuzione di interventi edilizi che hanno comportato la ricostruzione del fronte nord dell'edificio.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 04/10/2012, l'immobile ricade in zona B - ambito residenziale prevalente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 72 delle NTA (vedasi allegato 5).”

Il tecnico ha inoltre rilevato le seguenti difformità:

1) Difformità edilizia (valutata con “criticità bassa”): “risulta evidente la ricostruzione con blocchi di cemento della parete fronte nord. E' stata inoltre realizzata, in appoggio al fabbricato sul lato ovest dell'edificio ed insistente sulla particella mappale 868 di proprietà del



debitore, una tettoia in legno in assenza di titolo abilitativo (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: SCIA edilizia in sanatoria: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.”

2) Difformità catastale (valutata priva di criticità): “non risulta rappresentata in planimetria la scala ancora oggi esistente un tempo necessaria ad accedere al piano secondo (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione DOCFA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: variazione catastale DOCFA: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.”

Nessuna difformità è stata rilevata riguardo alla conformità urbanistica e alla corrispondenza dati catastali / atto.

Alla data del sopralluogo eseguito dall'esperto stimatore in data 28.01.2025 l'immobile risultava occupato dal debitore.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, DPR 380/2001 e all'art. 40, 6° comma, L. n. 47/1985.

LOTTO 2

Valore di stima: Euro 36.600,00

Prezzo base: Euro 11.580,47

in comune di ALBOSAGGIA (SO), frazione Torchione, Via Torchione (Via Rampasini) snc, intera e piena proprietà di:

A) Abitazione della superficie commerciale di 57,40 mq.

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra. Immobile costruito nel 1950.

Identificazione catastale:

Foglio 7, particella 777 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Torchione, piano: T-1.

Coerenze da nord in senso orario: strada comunale, terreno particella 868, fabbricato particelle nn. 572-571-290-291 (deriva dall'originaria particella 290).

B) Deposito della superficie commerciale di 20,50 mq.

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra. Immobile costruito nel 1940.

Identificazione catastale:

Foglio 7, particella 291 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14



mq., rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Via Torchione, piano: T.

Coerenze da nord in senso orario: fabbricato particella 591, strada comunale, area di pertinenza particella 777, fabbricato particella 290, terreno particella 834.

C) Fabbricato rurale della superficie commerciale di 75,00 mq.

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra. Immobile costruito nel 1940.

Identificazione catastale:

Foglio 7, particella 290 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq., rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Torchione, piano: T-1.

Coerenze da nord in senso orario: particella 777, fabbricato particella 571, terreno particella 834, fabbricato particella 291.

D) Cantina della superficie commerciale di 21,80 mq.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

Identificazione catastale:

Foglio 7, particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq., rendita 12,09 Euro, indirizzo catastale: Via Torchione, piano: S1.

Il tutto oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni degli edifici ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.

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:

Dalle ricerche effettuate non risultano pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di pignoramento - (vedasi nota resp. U.T. Albosaggia prot. 543 del 28.01.2025). Tuttavia si segnala la presenza di una tettoia in legno di cui il debitore, durante il sopralluogo, ne dichiarava la realizzazione in assenza di titolo edilizio.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 04/10/2012, l'immobile ricade in zona B - ambito residenziale prevalente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 72 delle NTA (vedasi allegato 5).”

Il tecnico ha inoltre espresso il seguente parere:

“Relativamente alla particella 291 subalterno 1 si osserva che, a parere del sottoscritto estimatore, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto agli atti catastali. Dal sopralluogo, condotto alla presenza del debitore, parrebbe ricadere sotto il sedime del fabbricato 290.”

Il tecnico ha altresì rilevato le seguenti difformità:



1) Difformità edilizia (valutata con “criticità media”): “sull'area di pertinenza della particella 777 è stata realizzata una tettoia in legno in assenza di titolo edilizio come dichiarato anche dal debitore (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.).

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: costo forfettario per la demolizione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a particella 777.”

2) Difformità catastale (valutata con “criticità media”): “FABBRICATO 291 SUB 1 - dal confronto tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi parrebbe ricadere nel sedime della particella 290 e non della 291.

FABBRICATO 290 - dal confronto tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi parrebbe che sia stata censita al NCEU solamente una porzione del fabbricato e non l'intero.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: pratiche DOCFA per variazione al N.C.E.U.: € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a particelle 290 e 291 subalterno 1.”

Nessuna difformità è stata rilevata riguardo alla conformità urbanistica e alla corrispondenza dati catastali / atto.

Alla data del sopralluogo eseguito dall'esperto stimatore in data 28.01.2025 gli immobili risultavano occupati dal debitore.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, DPR 380/2001 e all'art. 40, 6° comma, L. n. 47/1985.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'intero compendio immobiliare composto dai Lotti 1 e 2 sopradescritti sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

2) Le offerte di acquisto potranno essere proposte in formato cartaceo oppure con modalità telematiche come da istruzioni *infra* riportate, **entro il termine delle ore 12:00 del giorno 3 DICEMBRE 2026.**

3) Le offerte dovranno essere presentate separate per ciascuno dei singoli lotti sopradescritti (un'offerta per il Lotto 1 e un'offerta per il Lotto 2).

Ogni offerente può anche presentare un'offerta per un solo lotto, restando in ogni caso auspicabile che vengano presentate offerte per entrambi i lotti, dato che la procedura esecutiva ha ad oggetto entrambi i lotti e gli stessi lotti riguardano beni immobili tra loro limitrofi.

4) L'offerta per ciascun lotto non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto



all'indicato prezzo base di ogni lotto e quindi non potrà essere inferiore ai seguenti importi :

offerta minima per il Lotto 1: Euro 6.976,76

offerta minima per il Lotto 2: Euro 8.685,35

(totale offerte minime per entrambi il Lotto 1 e il Lotto 2: Euro 15.662,11).

5) L'offerta per ciascun lotto deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo (10%) del prezzo proposto e da corrispondersi – a seconda del formato cartaceo ovvero telematico dell'offerta – con le modalità *infra* descritte.

6) L'offerta per ciascun lotto è inammissibile se perviene oltre il termine indicato al punto 2) ovvero se è inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base del singolo lotto ed altresì se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata al punto 5) e con le modalità *infra* descritte.

7) In mancanza di offerte si procederà ad un nuovo avviso di vendita, ai prezzi base della precedente vendita, previa riduzione di un quarto.

8) Presentate le offerte e/o l'offerta, le stesse non potranno essere ritirate e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta/partecipa, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.

9) L'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà versare, **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione**, direttamente al creditore procedente e fondiario Banca Popolare di Sondrio s.p.a. quella parte del prezzo corrispondente al credito complessivo della stessa banca, ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 5, del D.lgs. 01/09/1993 n. 385, mentre l'eventuale residuo dovrà essere versato, detratta la cauzione già corrisposta, entro il medesimo termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura (Esecuzione Immobiliare n. 68-2024 Tribunale di Sondrio) presso Banca Crédit Agricole (IBAN: IT80P0623052230000015872827).

10) Il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e ai relativi allegati, è inserito nel sito internet www.astalegale.net, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it).

11) Si informa che il sottoscritto professionista delegato avv. Pierenrico Belluzzo è stato anche nominato custode degli immobili sopradescritti ed è reperibile ai seguenti recapiti: Cell. 3401993171; Tel. 0342-1895628; Email: avv.belluzzo@studiobelluzzo.com

12) 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 sopra indicato al punto 9, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni.

13) Ai sensi dell'art. 63, comma 4, 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.

14) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, ci si può rivolgere



al sottoscritto professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 19:00 (Cell. 3401993171; Tel. 0342-1895628; Email: avv.belluzzo@studiobelluzzo.com).

FATTA AVVERTENZA:

- che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Morbegno (SO), Via G.B. Martinelli n. 5 (Tel. 0342.1895628, Cell. 3401993171), 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 DELLE OFFERTE IN FORMATO CARTACEO

L'offerta per ciascun lotto, sottoscritta e con marca da bollo di 16,00 Euro per ciascun lotto, dovrà essere presentata su foglio scritto da inserire in una busta chiusa la quale non deve riportare segni di riconoscimento, entro il termine sopra indicato al punto 2), presso lo studio del sottoscritto professionista avv. Pierenrico Belluzzo sito in Morbegno (SO), Via G.B. Martinelli n. 5.

Non è ammessa la spedizione della busta tramite il servizio postale.

Nel caso in cui vengano presentate offerte per entrambi il Lotto 1 e il Lotto 2, le due offerte potranno essere contenute in un'unica busta chiusa, priva di segni di riconoscimento.

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto per il singolo lotto. Inoltre l'offerta deve essere accompagnata dal versamento della cauzione per il singolo lotto in misura non inferiore al decimo (10%) del prezzo proposto per il singolo lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Esecuzione Immobiliare n. 68-2024 Tribunale di Sondrio).

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente allegati alle offerte cartacee:

- marca da bollo di Euro 16,00 per singola offerta per ciascun lotto (pertanto: n. 2 marche da bollo di Euro 16,00 nel caso di offerte per entrambi i lotti);
- 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;
- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso; nel caso in cui l'offerente presenti offerte per entrambi il Lotto 1 e il Lotto 2, le cauzioni per ciascun lotto dovranno essere versate mediante emissione di due separati assegni circolari, non trasferibili, di importo pari alle singole cauzioni prestate;
- eventuale dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto per ciascun lotto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro il termine sopra 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 all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 02-80030021 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i 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”).

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 per ciascun lotto, 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 per ciascun lotto.

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 per ciascun lotto (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) mediante bonifico bancario, separato per ciascuna cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura presso Banca Crédit Agricole, IBAN: IT80P0623052230000015872827, con causali “versamento cauzione Lotto 1” e



“versamento cauzione Lotto 2”.

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico per ciascuna cauzione 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, per ciascun lotto, 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 1.000,00 per ciascun lotto. Tra un’offerta e l’altra potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti (cd. candela).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (candela) senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all’ultima offerta 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.

Morbegno – Sondrio, 31 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Pierenrico Belluzzo

