

## TRIBUNALE DI SONDRIO

PROCEDURA N 29/2025 R.G. - G.E DOTT GIULIA ESTORELLI

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GIOVANNA BONGIONI TEL 3394160029

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### I ESPERIMENTO

**Valore di stima lotto 1: € 555.465,60**

L'avv. Giovanna Bongioni, con studio in Sondrio, delegata per le operazioni di vendita dal Tribunale di Sondrio,

- viste l'ordinanza di delega del G.E. del 5.07.2025 e del 27.01.2026;
- visti gli artt. 569 e 591 bis del Cod. Proc. Civ.;

#### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c. p. c.

#### DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

al miglior offerente dei seguenti immobili pignorati:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

##### LOTTO 1

**villa bifamiliare** a SONDRIO via FABIO BESTA snc, della superficie commerciale di **545,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fabbricato oggetto di stima è in corso di costruzione e risulta non ultimato. Non sono stati installati gli infissi interni ed esterni, mancano interamente gli impianti elettrici idraulici e termici. Sono state predisposte le reti fognarie, acquedotto ed elettriche, per la parte comune agli altri lotti, per le quali esiste servitù attive e passive apparenti nello stato di fatto in cui si trovano. Mancano gli allacciamenti al fabbricato. Risulta presente un accesso pedonale mediante scala comune, a servizio del fabbricato in esecuzione mappale 663 e del fabbricato mappale 662 di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

**foglio 34 particella 663** (catasto terreni), superficie 366, indirizzo catastale: strada comunale di Montagna, piano: terra, derivante da frazionamento 9523/2009 deriva dai mappali 493-510-659-489-506-502-658-506-514-501, soppressi o variati.

Coerenze: Nord: mappale 534; Est: mappale 737; Sud: strada comunale di Montagna; Ovest: mappale 662, il fabbricato in costruzione non risulta introdotto in mappa.

. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2010.

**terreno vincolato a standard**, composto da strada di accesso comune.

Identificazione catastale:

**foglio 34 particella 534** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 878 mq, indirizzo catastale: via Fabio Besta, piano: terra, intestato a XX. per la quota di 1/9 e ad altri soggetti terzi per la restante quota., derivante da frazionamento

Coerenze: a NORD: mappale 498, 658, 521, 490, 512, 513. Ad EST: mappale 738; a Sud mappale 737, 663, 662, 661, 526, 659. ad Ovest: strada comunale.



vincolo in atto di convenzione urbanistica con Comune di Sondrio del notaio Franco Cederna richiamata in precedenza

Si riporta dalla perizia:

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso id costruire ad intervento diretto **N. 102/P** e successive varianti, intestata a DOS SALAA residence s.r.l., per lavori di costruzione nuovo edificio residenziale, rilasciata il 14/12/2005 con il n.102/P di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al lotto C3 del piano di lottizzazione su terreno Fg.34 mappale 514.

Il permesso di costruire è stato volturato alla XX in forza di atto di compravendita del terreno Art.36 del D.P.R. 380/2001 **N. 53/P**, intestata a XX. con sede in Sondrio via Cesura n.4, per lavori di sanatoria opere in difformità al progetto originario di cui al P di C. n. 102/P del 4.12.2005, presentata il 05/03/2007, rilasciata il 22/08/2007 con il n. prot.8283 di protocollo.

Domanda di Permesso di Costruire presentato a seguito di ordinanza di sospensione lavori del Comune di Sondrio. Rilasciato P di C. a seguito del pagamento euro 3.124,00 di oneri di urbanizzazione euro 10.313,60 di contributo di costo di costruzione

Denuncia di inizio attività **N. 31/2010**, intestata a XX, per lavori di variante in corso d'opera per recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 04/02/2010 con il n. 3924 di protocollo, rilasciata il 04/02/2010 con il n. 3924 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di inizio attività **N. 320/2014**, intestata a XX., per lavori di opere di completamento.

I lavori autorizzati non sono mai stati eseguiti

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 48765 del 29/02/2000, l'immobile ricade in zona residenziale a verde privato V2 con perimetro di piano attuativo vigente al momento dell'intervento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi N.T.A. articolo 3.7.1. e modifiche approvate con delibera del Consiglio Comunale n.70 del 01/08/2005.zona sottoposta a piano attuativo PL già urbanizzata e approvata ad intervento diretto con Delibera del Consiglio Comunale del 20.02.2005 n.23 e convenzione urbanistica a rogito del Notaio Franco Cederna di Sondrio repertorio n. 24799/4964 e successiva modifica in data 24.09.1999 repertorio 61629/9677; per la quale il Comune di Sondrio nel rilasciare il successivo permesso di costruire ha dichiarato che è stata interamente urbanizzata per cui non vi sono opere ancora a carico della parte eseguita, se non quelle di ordinaria manutenzione spettante ai proprietari della strada comune distinta al mappale 534 del foglio 34.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona ambiti del tessuto consolidato di recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: CAPO II art.31 e seguenti delle NTA nel vigente attuale P.G.T. La zona rimane residenziale di completamento ma il fabbricato non ha possibilità di ampliamento.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.44 del 06/06/2011, l'immobile ricade in zona ambiti del tessuto consolidato di recente formazione

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aperture esterne in piano sottotetto e diversa forma delle scale interne. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001 e L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: SCIA in VARIANTE per opere non eseguite e IN SANATORIA per opere eseguite difformi: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a modifiche non essenziali

Variazioni alle aperture, diversa forma delle scale interne del piano primo e sottotetto, mancata



formazione di divisori interni e ogni tipo di finitura per incompletezza dell'opera. Opere sanabili con SCIA in sanatoria.

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato accatastamento del fabbricato al Catasto Fabbricati

entro 30 giorni dalla cancellazione del terreno edificato al Catasto Terreni (normativa di riferimento:

Decreto Ministero Finanze 19/04/1994 n. 701 art.1 comma1 -2)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

nuova dichiarazione DOCFA 10: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Obbligo di procedere alla dichiarazione della nuova costruzione mediante procedura DOCFA 10 dichiarando la nuova unità immobiliare in categoria F/3 in corso di costruzione.

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e L.R. n.12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

I vincoli gravanti sui beni in forza della "**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'AREA IN ZONA PANORAMICA C5 IN LOCALITÀ MONCUCCO TRA LE VIE CARLO E FABIO BESTA**" di cui al rogito Notaio Franco Cederna di Sondrio del 3 .05.1995 N 24799/4964 rep., reg. a Sondrio il 18.05.1995 N 289 Serie IV, Trascritto a Sondrio il 1.06.1995 AI N 4243-4244 Reg. Part., e del successivo "**ATTO DI MODIFICA A CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'AREA IN ZONA PANORAMICA C5 IN LOCALITÀ MONCUCCO TRA LE VIE CARLO E FABIO BESTA**", di cui all'atto a rogito Notaio Franco Cederna di Sondrio del 24 .09.1999 N 61629/9677 di repertorio, registrato a Sondrio il 7.10.1999 al numero 548 Serie IV, trascritto a Sondrio il 6.10.1999 dai numeri 11255/8949 ai numeri 11258/8952. , non sono cancellabili. Si richiama comunque il punto 7.2 Situazione urbanistica di cui sopra.

Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella relazione dell'esperto stimatore geom. Francesco Armanasco, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, a disposizione degli offerenti.

Custode avv. Giovanna Bongioni (tel. 3394160029).

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Il giorno **27 maggio 2026 alle ore 10.00 in Sondrio, via Caimi 43** avanti al delegato referente della procedura, e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

L'immobile sarà posto in vendita al **prezzo base d'asta di € 555.465,60**

Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad ¼ del prezzo base sopra determinato e quindi fino ad **€ 416.600**



## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita e quindi entro le ore 12.00 del 26 maggio 2026**, in formato cartaceo oppure con modalità telematiche e quindi con le seguenti modalità:

### **OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:**

Ogni offerente dovrà depositare, **entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita, previo appuntamento telefonico** (339 4160029) in **Sondrio, via Caimi 43** una busta bianca chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, in bollo attualmente pari a € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato alla "Proc. n. 29/2025 Trib. Sondrio", per un importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- le complete generalità dell'offerente, con allegazione di fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato va allegato l'estratto dell'atto di matrimonio aggiornato e in corso di validità, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ed entro il saldo prezzo); recapito telefonico e eventuale indirizzo email dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto di seguito indicato nel presente capoverso); nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (**in regime di comunione legale** sarà necessario indicare anche il nominativo, i dati e il codice fiscale dell'altro coniuge, allegando copia del documento di identità di corso di validità e codice fiscale del medesimo coniuge, salvo facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e entro il versamento del saldo prezzo; nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente); **in caso di offerta presentata da persona giuridica / società tramite il suo legale rappresentante munito dei necessari poteri**, l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornata/o dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, con copia della carta di identità in corso di validità di quest'ultimo; nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria; **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** o interdetto o inabilitato, 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; l'offerta potrà pervenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**Se più sono i soggetti offerenti**, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Perché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti.

- nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, ovvero, se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;



- l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta ;
- Ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile la dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Sondrio o l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o l'elezione del domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Sondrio, come previsto dall'articolo predetto.
- L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre ¼ del medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità).
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione ed a 60 giorni dall'aggiudicazione in presenza di creditore fondiario ex 41 TUB
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.**

**Ciascuna busta è da consegnare chiusa e priva di segni di riconoscimento.**

**OFFERTA TELEMATICA:**

- Le offerte devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.
- Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp> e procedere come descritto nel "Manuale utente" (sezione FAQ). L'accesso al modulo di offerta telematica potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili nel DM giustizia n. 32/2015 (in particolare artt. 12-13-14).
- **Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 02800300 alle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.**
- Una volta trasmessa la busta digitale (in conformità a quanto previsto nel DM Giustizia n. 32/2015 e in particolare agli art. 12, 13 e 14) contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.
- Il versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la banca Credit Agricole le cui coordinate
- IBAN sono: IT33V0623011010000017047458 intestato alla "Proc. Esec. Immobiliare n. 29/2025 Trib. Sondrio" con la seguente causale: PROC. TRIB. SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare; nonché seguito dal NUMERO DEL LOTTO per il quale l'offerta è presentata e dalla dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE"
- **Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte) 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 versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Il presentatore della offerta dovrà indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.
- L'offerta, in regola con l'imposta di bollo mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00, dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

1. i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, stato civile), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
14. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti dovuti.

- all'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto);
- b) copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente; se il soggetto offerente è coniugato estratto dell'atto di matrimonio aggiornato, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ed entro il versamento del prezzo; se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e entro il versamento del saldo prezzo); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;



- c) **se il soggetto offerente è minorenn**e o interdetto o inabilitato, 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;
- d) se il soggetto offerente **è una società o persona giuridica**, visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e aggiornata/o dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, con copia della carta di identità in corso di validità di quest'ultimo; nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è **formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.
- g) la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- 1) il debitore non è ammesso a formulare offerta di acquisto ex art. 571 cpc;
- 2) l'offerta, sia essa cartacea o telematica, è **IRREVOCABILE** fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita;
- 3) L'offerta di acquisto non è efficace e quindi è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o nella misura sopra indicate. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.
- 4) Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare;

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico cellulare indicato dall'offerente. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente in **Sondrio, Via Caimi 43.**



In caso di **pluralità** di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la **gara** tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta con il rilancio minimo sotto indicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite **connessione telematica**, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte cartacee sono state ritenute valide.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

- **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente (anche in sua assenza);
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- **in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide siano esse analogiche e/o telematiche.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta:

il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; in tal caso, l'importo di ciascun *rilancio*, viene sin d'ora determinato in euro **5.000,00**;

- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.
- l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.
- in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente .

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.



La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita.

- **offerta per persona da nominare:**

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile.

- **istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE; DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:**

- L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato (conto corrente aperto presso Credit Agricole, intestato alla "Proc. Esec. Immobiliare n. 29/2025 Trib. Sondrio", IBAN: IT33V0623011010000017047458) con causale "saldo prezzo lotto uno"; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario ex art. 38 e ss D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 del predetto articolo, dovrà versare al creditore fondiario, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese e, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura indicando la relativa causale; il professionista delegato comunicherà comunque all'aggiudicatario i versamenti dovuti entro quindici giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni: **spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico** - tra i quali l'imposta di registro e l'IVA qualora ne ricorrano i presupposti;
- Si avvisano gli interessati che, nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis e 8 ter o altre disposizioni regolanti il trattamento fiscale di fattispecie escluse dalla predetta norma);
- l'aggiudicatario dovrà consegnare (anche per email) al professionista delegato la ricevuta dei pagamenti effettuati contestualmente alla esecuzione degli stessi o comunque subito dopo l'esecuzione degli stessi e dovrà altresì far pervenire al professionista delegato gli originali delle



eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali);

- Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Professionista delegato la **dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio** di cui all'art. 585 cpc ultimo comma. In assenza della dichiarazione prevista ex lege non potrà essere disposto il trasferimento dei beni.
- Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.
- l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
- qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positive e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista Delegato, , provvederà a fissare una seconda vendita senza incanto con le stesse modalità di cui sopra, con prezzo ribassato di un quarto e così per l'ulteriore terza vendita senza incanto, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge.

Tutte le attività inerenti alla vendita da svolgersi da parte del Professionista delegato sono effettuate presso strutture idonee allo svolgimento dell'incarico e in particolare tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista Delegato in **Sondrio via Caimi 43** (tel. 3394160029); **l'esperimento d'asta in presenza si terrà presso lo studio dell'avv. Giovanna Bongioni in Sondrio via Caimi 43.**

### PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.tribunale.sondrio.giustizia.it](http://www.tribunale.sondrio.giustizia.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it). unitamente alla relazione di stima.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

### **AVVISA CHE**

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni). Allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).



- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.
- 5) Nel caso in cui l'aggiudicatario / l'assegnatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione del compendio immobiliare qualora occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura ex art. 560 cpc.
- 6) In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
  - 7) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 3394160029 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.
  - 8) 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 Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

### **INFORMA**

Che per partecipare alla vendita, **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.**

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva, sono il Custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Sondrio,

Il Professionista Delegato  
Avv. Giovanna Bongioni

