

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

Esecuzione immobiliare n. 62/2025

promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

contro

IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

-I° ESPERIMENTO DI VENDITA-

- Valore di stima € 288.200,00

* * *

Il sottoscritto, Dott. Paolo Arturo Maifrè, con studio in Tirano (SO), Via San Carlo n. 3

VISTO

il provvedimento in data 18 giugno 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 Madesimo (SO), Piazza Gemelli n. 13

Intera e piena proprietà

Porzione di fabbricato posta al piano terra, catastalmente censita come laboratorio e attualmente adibita a officina e magazzino. L'unità è composta da un ampio locale della superficie netta di circa mq.158,00 caratterizzato da accessi carrabili posti sul fronte est. In corrispondenza dell'angolo nord-est è presente un ulteriore vano ad uso deposito dalla superficie netta di circa mq.15.00. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 61 particella 251 sub. 13, categoria C/3, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 1.115,55 Euro, indirizzo catastale: Piazza Gemelli, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario: sub.14, fabbricato n.244, corte fabbricato n.244, corte fabbricato n.251 e ancora sub.14.

Porzione di fabbricato posta al piano terra, catastalmente censita come magazzino. L'unità, di forma irregolare, è composta da un piccolo vano ad uso ufficio e da quattro vani uso



magazzino-ripostiglio, per una superficie netta totale di circa mq.119,00. L'accesso avviene dall'unità limitrofa sub.13, di cui è pertinenza, e da due ingressi indipendenti posti sui lati nord e sud. L'unità risulta parzialmente interrata nella porzione nord/est. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 61 particella 251 sub. 14, categoria C/2, classe 9, consistenza 119 mq, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: Piazza Gemelli, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. n.785, mapp. n.783, fabbricato n.244, sub.13 e corte fabbricato n.251.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Giuliana Mattaboni, allegata agli atti della procedura.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato Geom. Giuliana Mattaboni:

“PRATICHE EDILIZIE: Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato tra gli anni '50 e '70. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Madesimo, si riporta la cronistoria dei titoli abilitativi e l'analisi della documentazione reperita.

- Istanza del 17/09/1952 (Prot. 2178): prima pratica edilizia reperita, relativa alla costruzione di un locale ad uso officina meccanica (porzione sud) e sovrastanti unità abitative. Sono presenti gli elaborati grafici di progetto e risulta rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 21/03/1959 per i due appartamenti soprastanti l'officina. Si segnala che, sebbene sia presente l'abitabilità, non è stato rinvenuto agli atti il relativo Nulla Osta.

- Edificazione Porzione Nord (Officina): per la restante porzione dell'officina meccanica (porzione nord), l'accesso agli atti ha dato esito negativo. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia specifica relativa all'edificazione originaria di tale porzione.

- Nulla Osta prot.1075 del 14/09/1966: rilasciato dal Sindaco del Comune di Isolato per l'ampliamento di fabbricato ad uso provvisorio magazzino.

- Nulla Osta prot.3903 del 17/07/1976: rilasciato dal Sindaco del Comune di Isolato per la costruzione di un vano interrato adibito a magazzino e centrale termica. Gli elaborati grafici di questa pratica mostrano l'intera officina, suggerendo che i documenti mancanti della porzione nord fossero all'epoca esistenti ma poi andati smarriti.

- Condonò Edilizio n. 20 (Prot. 1094 del 20/03/1986): istanza presentata ai sensi della Legge 47/85 per opere di ampliamento sui lati nord e ovest della particella 251 (superficie complessiva da sanare mq.120). Opere realizzate tra il 1960 e il 1966, consistenti in una

cantina (interrata) e un magazzino/laboratorio in legno (fuori terra). La pratica risulta completa di elaborati grafici, foto, relazione tecnica, prova dell'accatastamento e versamento dell'oblazione. Tuttavia, non risulta ad oggi rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

- Concessione Edilizia n. 09/2001 (Prot. 776 del 05/02/2001): relativa alla demolizione di corpi aggiunti fatiscenti a nord e alla realizzazione di una nuova tettoia (m 8,00 x 6,00) destinata a deposito legname.

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'analisi dello stato legittimo dell'immobile si basa sulla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico, con particolare riferimento all'istanza di Condonio Edilizio n. 20 (Prot. 1094 del 20/03/1986) presentata ai sensi della Legge 47/85. Sebbene per tale pratica non risulti ad oggi rilasciata la formale Concessione Edilizia in Sanatoria, essa viene assunta come base della legittimità per le opere realizzate.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune divergenze distributive interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica di Condonio. Le difformità, suddivise per unità immobiliari, possono essere così sintetizzate.

UNITA' IMMOBILIARE SUB. 13 (Laboratorio)

L'ampio locale adibito a laboratorio non presenta le divisioni in muratura rappresentate nell'elaborato grafico allegato al Condonio del 1986. Il locale "magazzino", originariamente previsto nella zona sud/ovest, è inesistente, rendendo l'intera area un unico ambiente di ampie dimensioni. In aderenza al locale caldaia è presente un piccolo vano strutturalmente e funzionalmente non comunicante con la centrale termica stessa.

UNITA' IMMOBILIARE SUB. 14 (locali accessori - magazzini)

L'unità presenta modifiche nella distribuzione interna, attuata mediante la realizzazione di pareti leggere in legno e cartongesso non rappresentate nella tavola grafica allegata al Condonio, nonché alla presenza di piccoli soppalchi. Il ripostiglio situato a sud-ovest risulta attualmente adibito a ufficio. La parte fuori terra del magazzino a nord presenta un soppalco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia

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

CONFORMITÀ CATASTALE: difformità.

SUB. 13: mancata rappresentazione dell'abbattimento del setto murario e della chiusura della comunicazione con la centrale termica. In planimetria è indicata un'altezza di 3,10 m., mentre le quote reali variano tra 3,17 m. e 3,36 m. (causate da un salto di quota del pavimento). Il vano a nord-est, adiacente alla centrale termica, presenta un'altezza di 2,53 m.

SUB. 14: la planimetria vigente non rappresenta le attuali suddivisioni in legno/cartongesso né la nuova destinazione a ufficio del locale sud-ovest. Non risulta denunciato il soppalco presente nella porzione nord. L'altezza indicata in planimetria (2,65 m.) non corrisponde al rilievo, che evidenzia quote variabili da un minimo di 2,18 m. a un massimo di 3,43 m. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa. L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**".

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 **09:30** 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 288.200,00** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 62/25) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole con IBAN IT41R0623011010000017094847 intestato a "PROC. ESEC. IMM 62 2025 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 216.150,00);
- 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 € 5.000,00 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 comparendo innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo 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;
- 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 il professionista delegato alla vendita e che sarà possibile visionarli previo appuntamento telefonico al n. 0342/358696 o all'indirizzo di posta elettronica info@esecuzioni.eu, nelle seguenti giornate: 29 settembre 2026, 28 ottobre 2026 e 25 novembre 2026;
- 13) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 14) 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;
- 15) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà fissando una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato;
- 16) 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);

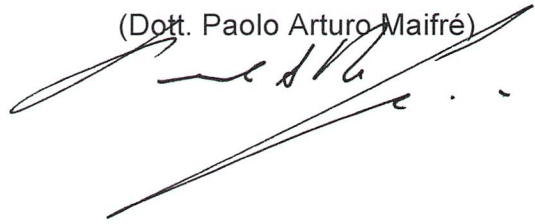
FATTA AVVERTENZA

- 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 il Dott. Paolo Arturo Maifrè rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Tirano, li 31 agosto 2026

Il professionista delegato

(Dott. Paolo Arturo Maifrè)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Maifrè', with a long, sweeping horizontal stroke underneath.