TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 54/2025

promossa da

FINN SPV S.r.l. e per essa la mandataria INTRUM ITALY S.p.A.,

contro il debitore esecutato

* * *

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

* * *

La sottoscritta Avv. Emanuela Stagni, con studio in Sondrio (SO), Piazzale Bertacchi n. 22,

VISTO

il provvedimento in data 18.06.2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Morini Davide la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569 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 1

Rustico-Abitazione a BERBENNO DI VALTELLINA Via Vanotti 8, frazione Polaggia, della superficie commerciale di 198,81 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato rustico/residenziale sito in Via Vanontti n. 8 (frazione Polaggia) nel Comune di Berbenno di Valtellina (SO), immobile di vetusta edificazione in pessimo stato conservativo e da ristrutturare sviluppato su n. 5 piani di cui un interrato e quattro piani fuori terra costituito da murature portanti in pietrame e malta intonacate, serramenti in lego e privo di impianti di riscaldamento (configurato da camino a legna); è presente impianto elettrico ed è presente boiler elettrico per ACS. L'immobile e provvisto di servizio igienico con accesso esterno e corte annessa sul fronte sud e piccola area sul fronte nord, l'accesso è pedonale e accessibile dalla strada di Via Vanotti tramite passaggio pedonale (servitù di passo prediali) sulle proprietà limitrofe verso il fronte est. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2 - 3.

Identificazione catastale:

-foglio 20 particella 313 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 214,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vanotti n. 8, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, intestato a [redacted], derivante da

CLASSAMENTO del 24/10/1995 in atti dal 31/03/1998 ISTANZA N.927/98 LEGGE 154/88 (n. 5112.1/1995)

Coerenze: NORD: fg. 20 mapp.le 309 e fg. 20 mapp.le 1420 - EST: fg. 20 mapp.le 3314 - SUD: fg. 20 mapp.le 546 e 544 - OVEST: fg. 20 mapp.le 295

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Daniele Conforti:

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Non sono stati trovati contratti inerente all'immobile in oggetto (vedi allegato C)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti non risultano presenti pratiche urbanistiche/edilizie depositate presso l'UTC del Comune di Berbenno per l'immobile di cui all'oggetto come da dichiarazione rilasciata. (vedi allegato D).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 24 del 12 luglio 2013, l'immobile ricade in zona CS 01 - Centri e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Vedi CDU in allegato (Allegato E) . Il titolo è riferito solamente al FG. 20 MAPP.LE 313 - BERBENNO DI VALT. (SO)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a FG. 20 MAPP.LE 313 - BERBENNO DI VALT. (SO)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Il tutto come meglio descritto nella perizia allegata agli atti della procedura che si deve intendere integralmente richiamata.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, 47.

Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato in € **67.500,00**

CON DIZIONI DI VENDITA:

1) la vendita avrà luogo il giorno **19 GENNAIO 2027 alle ore 11.30** presso lo studio dell'avv. Emanuela Stagni, Piazzale Bertacchi n. 22 Sondrio (SO) per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it per gli offerenti con modalità telematiche;

2) il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 67.500,00

OFFERTA MINIMA: € 50.625,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

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, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c., accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Proc. Esec. n. 54/2025 Tribunale di Sondrio", deve essere **depositata entro le ore 12:00 del giorno 18 gennaio 2027** presso lo studio dell'avv. Emanuela Stagni, Piazzale Bertacchi n. 22 Sondrio (SO). (consigliabile appuntamento telefonico)

L'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche**,** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità e codice fiscale.

Nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, escludendo perciò l'altro coniuge, 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);

- 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.

- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa (entro 1 mese), dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità -entro 1 mese-, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

- In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà inserire nella busta il certificato di cittadinanza e/o eventuale 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;

Le offerte dovranno 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.

- 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, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet**, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18 gennaio 2027 ore 12.00.** Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'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, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Per ricevere assistenza l'offerente dovrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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 da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche**,** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- 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;
-Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., che l'offerente dichiari 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;
- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).
- In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, occorre 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.
- L'offerta dovrà 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, 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, 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 obbligatoriamente copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo, che dovrà essere trasmessa in originale al sottoscritto professionista delegato, nonché copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile e, nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e allegati relativi documenti. Anche in caso di offerta da parte di società, dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante della società.

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.

4) L'offerta sul prezzo base di euro in **€ 67.500,00** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 54/2025) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Credit Agricole di Sondrio -(SO) con iban **IT83D0623011010000017099291 intestato a PROC. ESEC. IMM 54 2025 TRIB. DI SONDRIO** con causale: "Versamento cauzione Lotto n.___ EI 54/2025". 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; La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

5) L'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, (offerta minima euro €**50.625,00**

6) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; in presenza di più offerte valide, il delegato procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 1.000,00 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 1 minuto, 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 presso lo studio dell'avv. Emanuela Stagni, Piazzale Bertacchi n.22 in Sondrio (SO), 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. 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 offerta valida.

7) Presentata l'offerta, la stessa è irrevocabile e non può essere ritirata e, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, 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 90 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato. Qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dalla normativa, dovrà versare entro il termine di giorni 60 dall'aggiudicazione 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 (che verrà comunicato in seguito dall'istituto di credito), ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, da depositarsi presso il domicilio eletto dallo stesso.
9) Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese che dovrà versare mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, determinato dal professionista delegato, a copertura delle spese necessarie per il trasferimento del bene, della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico 8es. imposta registro, iva se prevista)
10) L'aggiudicatario dovrà inoltrare 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 pubblicato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), e verrà inserito su rete internet agli indirizzi www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.tribunale.sondrio.giustizia.it e www.publicomonline.it;
12) Si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore;

13) Per visionare i beni dovrà esser e contattato il professionista delegato avv. Stagni al n. 3474104869- 0342/210078;
14) 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;
15) Il custode procederà con l'attuazione dell'ordine di liberazione, qualora l'aggiudicatario non lo esenti espressamente, secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura."
16) In caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;
17) Per maggiori informazioni, rivolgersi allo studio dell'avv. Emanuela Stagni, Piazzale Bertacchi n.22 in Sondrio (SO), aperture, previo appuntamento, dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel.3474104869- 0342/210078)

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 presso lo studio del dell'avv. Emanuela Stagni, Piazzale Bertacchi n.22 in Sondrio (SO);

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso l'avv. Emanuela Stagni, Piazzale Bertacchi n.22 in Sondrio (SO), rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Morbegno, lì 28.08.2026

Il professionista delegato

avv. Emanuela Stagni