TRIBUNALE DI SONDRIO
Avviso di vendita senza incanto
con modalità telematica sincrona mista ex art. 216 CCII
V esperimento

Sondrio, 12 novembre 2026
Liquidazione giudiziale n. 13/2023
Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Riccardi
Curatore: Dott. Marco Cottica

Il sottoscritto Gian Luigi Naritelli, legale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio, con sede in Sondrio Via Mazzini n. 34,

visto

Il programma di liquidazione, ex art. 213 CCII, approvato dal Giudice delegato in data 27 giugno 2025,

rende noto che

si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015, dei seguenti immobili:

Lotto 1:

intera proprietà degli immobili siti in comune di Berbenno di Valtellina (SO) distinti al Catasto Fabbricati a:

Foglio 39 particella 437 sub. 11, Via Valeriana, piano 3 cat. A/2 classe 2 consistenza vani 6,5 superficie catastale totale mq 115 totale escluse aree scoperte mq 114 rendita euro 402,84. Appartamento composto da atrio, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio-lavanderia, disimpegno, tre camere e balcone.

Foglio 39 particella 437 sub. 31, Via Valeriana, piano S1 cat. C/6 classe U consistenza mq 11 superficie catastale totale mq. 13 rendita euro 27,27. Box auto.

Foglio 39 particella 437 sub. 50, Via Valeriana, piano terra cat. C/6 classe U consistenza mq 11 superficie catastale totale mq. 10 rendita euro euro 27,27. Posto auto esterno.

Foglio 39 particella 437 sub. 25, Via Valeriana, piano S1 cat. C/2 classe 1 consistenza mq. 7 superficie catastale totale mq. 8 rendita euro euro 6,15. Cantina.

Con atto di divisione in autentica Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1 luglio 1988, repertorio 76301, registrata a Sondrio il 7 luglio 1988 al num. 876 serie 2v, trascritta a Sondrio il 15 luglio 1988 al numero 5125 reg. part., relativamente alle porzioni di fabbricato distinte al foglio 39 particella 437, si è tra l'altro convenuto che: *"- sulla villetta mappale 438 e sul terreno circostante grava una servitù di passaggio di tubazione idrica a favore del mappale 437; - a sua volta il mappale 437 è gravato da servitù di passaggio di rete fognaria a favore della villetta mappale 438; - relativamente al condominio mappale 437 si è convenuto che i millesimi di proprietà e di partecipazione alle spese sulle parti comuni del fabbricato, sul terreno circostante e sui subalterni 14, 47 e 48 sono pari a 1/2 per ogni appartamento; - l'area sovrastante ciascuna autorimessa subalterni 31, 32, 37 38, 39, 40, 41 e 42 è di esclusiva proprietà di ciascun proprietario".*

quota di 11592/70000 dell'immobile a:

Foglio 39 particella 437 sub. 64, Via Valeriana, piano terra cat. F/1. Area urbana.

nonché quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni del fabbricato in cui le stesse insistono ed in particolare sugli immobili distinti a:

Foglio 39 particella 437 sub. 14, Via Valeriana, piano S1. Bene comune non censibile.

Foglio 39 particella. 437 sub. 47, Via Valeriana, piano P.S1. Bene comune non censibile.

Foglio 39 particella 437 sub. 48, Via Valeriana, piano P.S1. Bene comune non censibile.

Foglio 39 particella 437 sub. 66 (ex sub. 61 variazione catastale 15 gennaio 2025 pratica n. SO0001580), Via Valeriana, piano terra. Bene comune non censibile.

Foglio 39 particella 437 sub. 62, Via Valeriana, piano terra cat. F/1. Area urbana.

Foglio 39 particella 437 sub. 63, Via Valeriana, piano terra cat. F/1. Area urbana.

Coerenze dell'intera particella 437 da nord in senso orario: particella 438, 704, 515, 463, strada, particella 295 e 900.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. M. Baggini: *"Licenza edilizia n° 72 del 1975 per la costruzione di un fabbricato di civi-*

le abitazione; Concessione edilizia del 06.03.1980 per opere di variante. Abitabilità del 04.06.1981. Concessione edilizia n. 57/1980 per la costruzione di una autorimessa interrata."
Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. M. Baggini: *"Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali datati 22/03/1979 e relativi alla variante si è rilevato un ampliamento in angolo nord-est con aumento della superficie e relativa volumetria, ampliamento indicato solamente a matita sugli elaborati progettuali depositati, pertanto non si garantisce la conformità dello stesso. Inoltre al piano interrato, nello spazio indicato a destinazione garage negli elaborati grafici, sono state ricavate ulteriori due cantine tra cui la cantina oggetto di stima identificata al sub. 25 ma non vengono rappresentate progettualmente."* Liberi.
Il tutto come meglio descritto nelle perizie del geom. M. Baggini, allegate agli atti della procedura.
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

condizioni di vendita:

1) l'asta senza incanto avrà luogo alle **ore 15.00 del 17 dicembre 2026** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio, in Sondrio Via Mazzini n. 34, per gli offerenti con modalità cartacea ed all'interno del portale internet http://www.fallcoaste.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, a corpo e non a misura, viene determinato come segue: **Lotto 1: € 50.700,00;**
3) gli interessati possono formulare offerte di acquisto entro le ore 12.00 del 16 dicembre 2026: l'offerta, in bollo da 16,00 euro, nella quale dovranno essere specificate le generalità dell'offerente; se si tratta di persona fisica con l'indicazione del codice fiscale, della residenza o domicilio, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica dovrà essere allegato certificato dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche, potrà essere presentata scegliendo una delle seguenti modalità:

- **Presentazione in modalità cartacea:**

L'offerta di acquisto, accompagnata da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare intestato "Liquidazione giudiziale n. 13/2023 Tribunale di Sondrio", deve essere depositata in busta chiusa presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio, in Sondrio Via Mazzini n. 34, previo appuntamento.

- **Presentazione in modalità telematica:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.
L'offerta telematica 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. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4 e 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta deve essere accompagnata da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato "Liquidazione giudiziale Perregrini Savio", Iban IT36Z0569611000000015945X37, indicando la causale: "Cauzione Lotto 1".
Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015.
Il tutto come da istruzioni di cui alla guida del predetto portale.
Per assistenza rivolgersi a: aste@fallco.it oppure al numero 0444346211.

4) in caso di unica offerta, qualora il prezzo offerto sia di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione, salvo il disposto di cui all'art. 217, c.1, CCII;
5) in caso di più offerte si procederà ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo di € 3.000,00 per il Lotto 1, ogni tre minuti, tra gli offerenti presenti fisicamente presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio e gli offerenti connessi telematicamente, i quali riceveranno apposite indicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
6) l'aggiudicatario dovrà versare contestualmente al trasferimento della proprietà, che avverrà a cura del Notaio scelto dalla procedura entro il termine di 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato "Liquidazione giudiziale Perregrini Savio", Iban IT36Z0569611000000015945X37; nel caso di inosservanza del termine, trova applicazione la previsione di cui al combinato disposto degli artt. 216 CCII e 587 c.p.c.;
7) saranno a carico dell'aggiudicatario i compensi spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, pari al 15%, oltre Iva, per l'attività svolta, da corrispondersi entro il medesimo termine;
8) l'aggiudicatario dovrà depositare l'ulteriore somma quantificata a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni, pari a circa il 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzioni o richieste di integrazioni: le spese notarili (notaio scelto dalla Procedura) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, spese di registrazione, trascrizione, voltura, di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eventuale IVA, altre imposte, altri oneri e diritti saranno a carico dell'aggiudicatario, da corrispondersi entro il medesimo termine, con espresso esonero da ogni responsabilità per il Curatore e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio;
9) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
10) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili ed eventuali allegati sono pubblicati sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.astagiudiziaria.com, www.fallcoaste.it;
11) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 30 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio;
12) per la visione degli immobili e per maggiori informazioni rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio: tel. 0342359703 (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30), mail: info@ivgsondrio.it.

Istituto Vendite Giudiziarie
Gian Luigi Naritelli