TRIBUNALE DI SONDRIO

Esecuzione immobiliare n. 80/2025 R.G.E. promossa da BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A. (ORA BPER BANCA S.P.A.) con l'avv. Chiara Giugni

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO ED UNICO

Il sottoscritto avv. Michele Mazza, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimento in data 22 aprile 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha delegato il sottoscritto a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto geom. Marco Patti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso unitamente all'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui al certificato notarile sostitutivo agli atti;
- che, con il medesimo provvedimento, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che con modalità telematica come descritto *infra*.

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

DA' AVVISO

che il giorno 12 GENNAIO 2027 alle ore 10.00 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNO ED UNICO

Valore di stima: Euro 57.000,00

Prezzo base: Euro 42.750,00

In Comune di Sondrio, Lungo Mallero Diaz n.14, intera e piena proprietà di appartamento con superficie catastale di mq. 60

L'appartamento situato in via Lungo Mallero Diaz civico n.14 facente parte del condominio "La casa del fabbro", di costruzione remota (anni 1850/1900 circa) e posto nel centro storico del comune di Sondrio. L'intero fabbricato condominiale, ad uso residenziale, è composto da n.3 piani fuori terra, serviti da unico vano scale interno comune. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano 3° ed è composta da piccolo disimpegno d'ingresso, bagno, cucina, ampio locale in parte ad uso soggiorno ed in parte ad uso camera, balcone/terrazzo incassato nel tetto cui si accede da scala interna in legno. L'intero appartamento si presenta in pessime condizioni sia di manutenzione che di conservazione, attualmente disabitato e con impianti tecnologici (elettrico ed idro-termo-sanitario) non a norma e parzialmente non funzionanti. I locali sono rivestiti in perline di legno, sia alle pareti che ai soffitti, pavimentazioni parte in legno/linoelum e parte in piastrelle di ceramica, porte interne e serramenti esterni in legno .

L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica. All'immobile sono annesse le quote proporzionali di comproprietà di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 CC, tra cui in particolare i diritti sulle corti comuni poste sui due lati del fabbricato distinte al catasto fabbricati quali beni comuni non censibili a foglio 33 mappali 38 e 194.

Identificazione catastale:

Fg. 33 particella 37 subalterno 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita euro 94,51, indirizzo catastale Lungo Mallero Armando Diaz 14 p. 3

Coerenze: l'intero fabbricato distinto con la particella n. 37 a foglio 33, confina con i mappali n.36-194-297-38 e strada

Firmato Da: MAZZA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 48b014

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si fa riferimento alla perizia agli atti. Con la precisazione che il tecnico non ha indicato difformità edilizie/urbanistiche/catastali.
Si riporta estratto della perizia contenente l'indicazione delle:
"***7.1. PRATICHE EDILIZIE:***
Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) ***N. 4274/382 - 798****, per lavori di ampliamento del sottotetto ad uso residenziale e realizzazione di terrazzo, presentata il 02/04/1986 e rilasciata il 20/12/1991 n.4274/382-738.*
Il titolo è riferito a : comune di Sondrio catasto fabbricati foglio 33 mappale 37 sub.12
Licenza d'uso - certificato di abitabilità ***N. 985/1992****, presentata il 22/01/1992 e rilasciata dal Sindaco del Comune di Sondrio il 27/01/1992 con il n. 985 di protocollo*".

***

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, DPR 380/01 ed all'art. 40, VI comma, della Legge 28.02.1985 n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) i diritti sugli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
2) l'offerta di acquisto potrà essere proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche come da istruzioni *infra* riportate, **entro il termine delle ore 12.00 del giorno 11 gennaio 2027;**
3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base e dunque l'offerta minima è Euro 32.062,50;
4) l'offerta deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e da corrispondersi – a seconda del formato cartaceo ovvero telematico dell'offerta – con le modalità *infra* descritte;
5) l'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine indicato al punto 2) ovvero se è inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base ed altresì se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata al punto 4 e con le modalità *infra* descritte;
6) in mancanza di offerte si procederà con un nuovo esperimento di vendita;
7) presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta/partecipa, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;
8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, tramite accredito sul conto corrente intestato alla procedura ("PROC. ESEC. IMM 80 2025 TRIB DI SONDRIO") presso Crédit Agricole Italia s.p.a., sede di Sondrio, IBAN IT87Z0623011010000017098281; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di giorni 60 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, **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, con le modalità sopra descritte;
9) il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati, è inserito nel sito internet www.astalegale.net, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it);

Firmato Da: MAZZA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 48b014

10) si informa che il sottoscritto professionista delegato è stato nominato custode dei beni pignorati;
11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, ovvero tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni; **per informazioni sulle imposte dovute per il trasferimento di proprietà, contattare il delegato**;
12) 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;
13) per maggiori informazioni, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tel. 0342.330367.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria sono effettuate dal professionista delegato in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47 (tel. 0342.330367), fatta eccezione per quanto *infra* indicato in merito alla modalità telematica di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il sottoscritto professionista rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

***

PRESENTAZIONE DEL L'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

L'offerta, con marca da bollo di 16,00 Euro, dovrà essere presentata in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, entro il termine indicato al punto 2), in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.
L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto. Essa deve essere accompagnata dal versamento della cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("PROC. ESEC. IMM 80 2025 TRIB DI SONDRIO"), assegno che deve essere consegnato con l'offerta.
Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente, e dunque a pena di inammissibilità, contenuti nella busta:
- dichiarazione di offerta, debitamente sottoscritta, con marca da bollo di Euro 16,00;
- assegno circolare cauzionale e fotocopia dello stesso;
- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che presenta l'offerta e al quale verrà intestato l'immobile; nel caso in cui l'offerente sia coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e dovrà essere allegata copia dei documenti del medesimo;
- per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta e comunque la documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che, in nome e per conto dell'ente, sottoscrive l'offerta;
- dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

***

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Firmato Da: MAZZA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 48b014

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro il termine indicato al punto 2) mediante il portale pvp.giustizia.it. L'interessato dovrà procedere come descritto nel "manuale utente". L'accesso al portale potrà avvenire anche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.
Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call center al numero 02/800.300.11 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.
L'utente, dopo aver prestato il consenso al trattamento dei dati personali, prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica).
In particolare, l'utente deve indicare un indirizzo di posta elettronica certificata e deve essere munito di firma digitale.
All'offerta andrà allegata la seguente documentazione, a pena di inammissibilità:
- contabile del bonifico relativo alla cauzione;
- fotocopia carta d'identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile; nel caso in cui l'offerente sia coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente e dovrà essere allegata copia dei documenti del medesimo;
- per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta e comunque documentazione da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive oltre a copia dei documenti di identità del medesimo.
Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.
L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare il pagamento del bollo digitale.
Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
L'offerta telematica deve essere accompagnata dal versamento della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia s.p.a., sede di Sondrio, IBAN IT87Z0623011010000017098281, intestato a: "PROC. ESEC. IMM 80 2025 TRIB DI SONDRIO", con causale "versamento cauzione lotto _____".
Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

***

DISCIPLINA COMUNE

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Firmato Da: MAZZA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 48b014

I presentatori di offerta analogica dovranno essere presenti personalmente nel giorno ed ora fissata per la vendita in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47, o in altro luogo che verrà comunicato agli aventi diritto alla partecipazione.
In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c..
Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide telematiche e/o analogiche il delegato aprirà la gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (ed anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide nonché i presentatori di offerta analogica ritenuta valida, presenti personalmente avanti al delegato.
La gara si svolgerà con rilancio minimo di Euro 2.000,00.
Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto.
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 valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base per ciascun lotto, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.
Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Sondrio, 29 ottobre 2026

Il professionista delegato
avv. Michele Mazza

Firmato Da: MAZZA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 48b014