TRIBUNALE DI SONDRIO

Esecuzione immob. n. 3/2021 R.G.E. promossa da POP NPLS 2020 s.r.l. con l'avv. Luca Berti

SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

**** LOTTO 92 ****

Il sottoscritto avv. Luca Negri, professionista delegato alla vendita,

PREMESSO

- che con provvedimenti in data 25 novembre 2022 e 20 ottobre 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 e facenti parte del lotto 92, meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto geom. Giacomo Tartero 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 i citati provvedimenti, 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 21 GENNAIO 2027 ALLE ORE 9.00 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 92

Valore di stima: Euro 267.900,00

Valore di vendita giudiziaria indicato nella stima: Euro 256.400,00

Prezzo base (sesto esperimento): Euro 60.844,93

In Comune di Madesimo, Via Innocente De Giacomi, quota indivisa di un mezzo della piena proprietà di appartamento e deposito commerciale

A) quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 50,00 mq

Il bene fa parte di un aggregato edilizio del nucleo storico di Madesimo, costituito da corpi di fabbrica accostati, di epoche e finiture diverse, con tre-quattro piani fuori terra: facciate intonacate e tinteggiate (bianco, beige, giallo ocra) con zoccolature in pietra, porzioni sottotetto rivestite in perlinato scuro a sbalzo secondo la tradizione alpina, coperture a falde con manto in piode e, in un corpo, in tegole di laterizio, gronde e pluviali in lamiera, serramenti esterni con scuri in legno color testa di moro, balconi con parapetti in ferro battuto e in legno. Sul retro il fabbricato affaccia su una corte pavimentata in lastre di pietra e masselli, con scale esterne in ferro e chiosco in legno. Il fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiera".

Il bene è posto al piano secondo e comprende una porzione di sottotetto. L'accesso avviene dal vano scala comune, con pavimento in marmette di graniglia e tratti in tavolato di legno, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, soffitti in perlinato con pittura scrostata e sfogliata, ringhiera in legno tornito con elementi intagliati, gradini rivestiti in lastre di pietra chiara, impianto elettrico in parte a vista con cavi fissati esternamente, estintore a parete e segnaletica di emergenza. Le porte di ingresso alle unità sono contrassegnate dai numeri 6 e 7.

Il piano secondo, di altezza interna rilevata 2,25 m, si compone di due camere, ciascuna dotata di bagno privato, oltre ai relativi disimpegni e con accessi indipendenti da parti comuni.

*– **Prima camera con bagno** – ambiente di media superficie con soffitto ribassato e travi a vista, pareti finite a intonaco decorativo spatolato in tonalità tortora-grigio alternate a porzioni tinteggiate in rosso pieno, pavimento in laminato o parquet a listoni color noce scuro, serramento in legno a doppia anta con persiane a lamelle, porte interne in legno naturale. Il bagno annesso, di dimensioni contenute, ha pavimento in listoni di legno, rivestimento in piastrelle grigio antracite nella zona doccia e intonaco decorativo sulle restanti superfici, box doccia in cristallo con profili cromati, vaso e bidet in ceramica bianca con cassetta a incasso e placca nera, lavabo d'arredo in appoggio su piano in legno con miscelatore nero.*

*– **Seconda camera con bagno** – ambiente di analoghe caratteristiche, con parete di fondo tinteggiata in rosso, specchiera a muro con cornice in legno, pavimento in laminato a listoni scuri e, nel tratto antistante il bagno, in gres scuro effetto pietra; il bagno è accessibile mediante porte scorrevoli in vetro satinato ed è dotato dei medesimi apparecchi sanitari. La destinazione originaria di camera e bagno era a soggiorno, come indicato nella scheda catastale del 1985: il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione del bagno sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e sono pertanto da sanare.*

***Il sottotetto** – indicato come piano quarto negli elaborati di rilievo – accoglie un ripostiglio di pertinenza dell'unità, con altezza variabile da 2,38 m al colmo a 0,30 m in gronda, praticabile in stazione eretta soltanto lungo la fascia centrale. Il vano presenta delimitazione interna solo sul lato nord, con tavolato verticale in doghe di legno vetuste e non a tenuta, e piano di calpestio in pannelli di legno multistrato.*

Non essendovi alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, l'unico termine di confronto è la scheda catastale presentata il 01/01/1985.

Impianti

– Impianto elettrico – sottotraccia, con apparecchi e placche di recente installazione nelle camere e nei bagni.

– Impianto termico – non è stato individuato un impianto di riscaldamento centralizzato a servizio dell'unità: la climatizzazione invernale risulta affidata a termoconvettori elettrici a parete presenti nelle camere, nel disimpegno e nel bagno.

– Impianto idrico-sanitario – produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldacqua elettrico a parete nel bagno.

– Sottotetto – il ripostiglio nel sottotetto è privo di impianti.

Le porzioni al piano secondo si presentano in buono stato di conservazione, con finiture e apparecchi di recente rifacimento; si segnalano una sottile fessurazione lineare sul soffitto di un bagno e una lesione dell'intonaco sul soffitto del disimpegno. Le parti comuni di accesso si presentano in condizioni normali, solo i soffitti in perlinato presentano la pittura scrostata, l'impianto elettrico è in parte a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-4, ha un'altezza interna di 225 cm.

Identificazione catastale:

***foglio 71 particella 176 sub. 5 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA INNOCENTI DE GIACOMI MADESIMO, piano: 2 - 4, intestato a omissis*

Coerenze: Piano secondo – da ovest in senso orario: muri perimetrali - parti comuni; Piano quarto – da sud in senso orario : subalterno 7 - parti comuni – subalterno 4 – muri perimetrali

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

B) quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di deposito commerciale della superficie commerciale di 176,00 mq

Il bene fa parte di un aggregato edilizio del nucleo storico di Madesimo, costituito da corpi di fabbrica accostati, di epoche e finiture diverse, con tre-quattro piani fuori terra: facciate intonacate e tinteggiate (bianco, beige, giallo ocra) con zoccolature in pietra, porzioni sottotetto rivestite in perlinato scuro a sbalzo secondo la tradizione alpina, coperture a falde con manto in piode e, in un corpo, in tegole di laterizio, gronde e pluviali in lamiera, serramenti esterni con scuri in legno color testa di moro, balconi con parapetti in ferro battuto e in legno. Sul retro il fabbricato affaccia su una corte pavimentata in lastre di pietra e masselli, con scale esterne in ferro e chiosco in legno. Il fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiera".

L'ubicazione riportata in visura per l'unità graffata (mapp. 193 sub 2) è "Via Innocenti De Giacomi – Piano T-1", mentre la scheda planimetrica del 1988 indica "Piazza Bertacchi".

*L'accesso avviene dal fronte su piazza (lato ovest, Via Innocenti De Giacomi), mediante gradinata esterna in lastre di pietra, entrando nel ristorante "****" e attraversandolo. La porta fra il ristorante e la scala che conduce all'esterno non è rappresentata nella planimetria allegata alla concessione edilizia n. 17/1988, mentre compare nella scheda catastale del 1988: detta porta è pertanto da sanare.*

L'ingresso ufficiale, posto a sinistra di quello del ristorante, avverrebbe attraverso un andito comune al piano terra, con dislivello superato da quattro gradini piastrellati e soffitto con travi in legno a vista. Un ulteriore accesso, sempre al piano terra, è da Via Cascata, mediante una scala che dalla quota strada scende al piano sotterraneo.

Il piano terra catastale si sviluppa in realtà su più livelli, collegati da tratti di scale interne.

*La destinazione dell'immobile è "Centro estetico" sia nella concessione edilizia citata sia nella scheda catastale; in realtà l'unità è destinata a ripostigli, depositi e utilizzo del personale dipendente del ristorante "*****".*

Il livello inferiore – indicato come piano terra nella planimetria catastale e come piano sotterraneo negli elaborati della C.E. n. 17/1988 – si articola in una pluralità di vani di modeste dimensioni, disimpegni e servizi, con altezze interne fortemente disomogenee, comprese fra 1,80 m e 2,90 m.

– Ripostiglio principale – *locale di maggiore superficie, altezza 2,75 m (2,61 m all'intradosso dei travetti) pareti e soffitto interamente rivestiti in perlinato di legno chiaro a doghe verticali; pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro.*

– Altri ripostigli – *vani di minori dimensioni, uno dei quali con volta a botte in muratura tinteggiata (2,32 m al colmo, 1,80 m all'imposta), rivestiti in perlinato o intonacati, con pavimenti in piastrelle di ceramica di formato e colore differenti da vano a vano. Detti ripostigli non sono rappresentati né nella scheda catastale né nella C.E. n. 17/1988 e sono pertanto da sanare.*

– Zona docce – *blocco di servizi con altezze 2,90 m e 2,00 m, comprendente tre docce nel sottoscala; pavimento e pareti rivestiti fino al soffitto in piastrelle di ceramica bianche; nella doccia più ampia è installato un boiler elettrico.*

– Servizi igienici – *due servizi igienici distinti, di altezza rispettivamente 2,60 m e 2,18 m, con relativo disimpegno; pavimento in gres di colore marrone, pareti rivestite in piastrelle di ceramica bianche, soffitti tinteggiati o in perlinato; apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo a mensola, vaso con cassetta esterna e, in un servizio, vaso "alla turca"); radiatori a piastre. In un caso l'accesso avviene attraverso un varco privo di serramento, chiuso da un drappo in tessuto.*

– Ripostiglio rialzato – *il collegamento fra i ripostigli inferiori e quelli superiori è assicurato da una scala di sei alzate, rivestita in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro, ma su detta scala è posta una porta chiusa a chiave e sigillata con poliuretan che non consente di fatto il collegamento fra i ripostigli stesso; l'accesso avviene dal disimpegno comune. Il vano è suddiviso in due ripostigli di altezza 2,88 m, il più piccolo dei quali con pareti in struttura di legno e perlinatura verticale. Nell'angolo nord-est è presente un piccolo w.c., rappresentato nella scheda catastale del 1988 ma non previsto nella C.E. n. 17/1988 e pertanto da sanare; esso è rivestito in piastrelle di ceramica bianche ed è privo di ventilazione naturale o forzata. Il pavimento dei ripostigli e del w.c. è in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro; a lato del w.c. sale la scala di accesso al ripostiglio superiore.*

Il livello superiore – piano primo nella planimetria catastale, piano terra negli elaborati della C.E. n. 17/1988 – è costituito da un unico vano di altezza 2,00 m, ridotta a 1,48 m in corrispondenza del pianerottolo di accesso, la cui porta ha luce netta 70 × 170 cm. Il ripostiglio ha pavimento in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro, pareti in parte rivestite in perlinato e in parte intonacate e tinteggiate di bianco, soffitto intonacato e tinteggiato di bianco.

Tutte le porte sono in legno tamburato, a eccezione di quelle di accesso dal ristorante, di tipo REI; le finestre sono in legno con vetrocamera.

Impianti

– Impianto elettrico – sottotraccia e in parte a vista, con più quadri di distribuzione a parete, alcuni di tipo industriale con prese CEE; si rilevano cavi volanti non canalizzati a soffitto e a pavimento in più punti. Non è stata reperita documentazione di conformità.

– Impianto termico – radiatori a elementi e a piastre in alcuni vani e nei servizi; un condizionatore split a parete nel ripostiglio principale. Non sono stati individuati né generatore di calore né centrale termica a servizio dell'unità.

– Impianto idrico-sanitario – produzione di acqua calda sanitaria affidata a scaldacqua elettrici ad accumulo a parete; adduzioni e scarichi in parte a vista, con tubazioni flessibili nei locali doccia.

Il bene si presenta nel complesso in stato di conservazione discrete, con finiture datate e manutenzione carente. Si segnalano in particolare l'ammaloramento diffuso dell'intonaco nella parte alta di un servizio igienico.

L'unità immobiliare è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 275 - 232 - 288 - 200 cm.

Identificazione catastale:

foglio 71 particella 176 sub. 14 (catasto fabbricati) graffata alla particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), *categoria C/1, superficie 138, classe 4, consistenza 138 mq, rendita 4.069,58 Euro, indirizzo catastale: VIA INNOCENTI DE GIACOMI MADESIMO, piano: T-1, intestato a omissis*

Coerenze: Da ovest in senso orario: muri perimetrali - sub 13 (che comprende parti comuni in corrispondenza dell'accesso da Via Innocenti De Giacomi).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

***

Con la precisazione che lo stimatore ha dato atto, quanto allo stato di possesso al momento del sopralluogo che:

"*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da omissis con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/09/2021, con scadenza il 30/09/2025, registrato il 05/05/2023 a Casarano (LE) ai nn. 001151 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4.000,00 €/anno.*

Il contratto di locazione stipulato in data 20/09/2021 è riferito all'immobile distinto al fg. 71 part. 176 sub 5, si è già rinnovato e scade il 30/09/2029. Il contratto ha per oggetto la locazione dell'unità immobiliare posta in Madesimo (SO), Via De Giacomi 8, composta da tre vani oltre cucina e servizi, ceduta ammobiliata come da elenco sottoscritto dai contraenti. L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con esso attualmente conviventi. La destinazione reale corrisponde a quanto indicato in perizia, due camere con bagno.

Per l'immobile distinto al fg. 71 part. 176 sub 14 unito alla part. 193 sub 2 è stato stipulato un altro contratto di locazione in data 31/08/2021, con prima scadenza il 31/08/2027, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato 6.000,00 €/anno. Registrato il 24/03/2022 a Casarano (LE) al n. 000858 serie 3T. Il contratto ha per oggetto la locazione dell'unità immobiliare posta in Madesimo (SO), Via De Giacomi 8, piano terra, sub. 14, composta da quattro vani oltre ai servizi, destinata ad uso diverso da quello abitativo (uso commerciale). L'indicazione catastale della particella non è completa.

Entrambi i contratti di locazione sono stati registrati tardivamente".

Pertanto, come indicato nella relazione di stima, entrambi i contratti di locazione sopra menzionati riguardano gli interi immobili, mentre oggetto di esecuzione è solo la loro quota di ½ di proprietà dell'esecutato e sono stati registrati dopo l'avvio della procedura esecutiva.

Inoltre, il custode segnala che il proprietario di un immobile sito nel medesimo fabbricato, al piano sottostante rispetto al bene esecutato identificato al foglio 71 particella 176 sub. 5, più volte e, in particolare, con lettere in data 21 luglio 2025 e 2 ottobre 2026, ha avanzato nei confronti degli attuali proprietari richiesta di risarcimento dei danni causati da presunte infiltrazioni provenienti dalla citata unità (senza peraltro indicare le cause delle infiltrazioni e quantificare l'ammontare dei danni).

Si invita a contattare il custode avv. Luca Negri (0342/330367) per maggiori dettagli.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si fa riferimento alla perizia agli atti di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie ed alla conformità edilizia:

"***PRATICHE EDILIZIE***

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*NULLA OSTA **N. 343**, intestata a omissis, per lavori di Sistemazione interna di esercizio pubblico, rilasciata il 07/03/1967.*

*I lavori riguardano il mappale 176 del foglio 71. La planimetria allegata alla pratica edilizia è relativa alla zona dell'attuale ristorante "****"*

*LICENZA EDILIZIA **N. 5/1971**, intestata a omissis, per lavori di Ampliamento del ristorante "La Comodiera", presentata il 07/06/1971, rilasciata il 08/10/1971, agibilità del 17/12/1971.*

Nella documentazione edilizia non è stata trovata la Licenza edilizia ma solamente il parere favorevole così citato: "si concede nulla osta per l'effettuazione dell'ampliamento del ristorante "La Comodiera"", rilasciata dal Sindaco protempore in data 12/10/1971 prot. 1343. La Licenza Edilizia è stata concessa a seguito del parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia con prot. 6092 del 30/07/1971. I dati della Licenza di Costruzione sono stati estratti sia dalla scheda urbanistica che dalla richiesta di agibilità alla quale è allegato un verbale di sopralluogo e nulla osta all'uso. Non è stata trovata la Licenza di Costruzione nè i relativi disegni.

*Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 326 -- 11/1985**, intestata a omissis, presentata il 26/02/1986 con il n. 774 di protocollo, rilasciata il 28/06/1994. La pratica citata è il Condono n. 11/1985. Detta pratica non è presente negli archivi Comunali, pertanto non è possibile capire se fosse riferita all'intero fabbricato n. 176 e n. 193 oppure solo a porzioni di esso.*

*Concessione Edilizia prot. 3902/87 **N. 17/1988**, intestata a omissis, per lavori di Realizzazione di centro estetico mediante modifiche a porzione di fabbricato esistente fg. 71 n. 176, rilasciata il 12/02/1988.*"

Si segnala che il perito ha rilevato difformità edilizie e catastali regolarizzabili (pagina 8 dell'elaborato), i cui costi sono stati considerati per la valutazione del valore di vendita dell'immobile.

***

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 20 gennaio 2027;**
3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base e dunque l'offerta minima per il lotto 92 oggetto di vendita è di euro 45.633,70;
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 ("PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 3,2021 TRIBUNALE DI SONDRIO) presso Bper Banca s.p.a. IBAN IT05C0538711000000049011528; 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);
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 30% 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 ed 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 (e.i. 3/2021 Tribunale di Sondrio), assegno che deve essere consegnato con l'offerta.
Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente, 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' TELEMATICHE

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 9.30 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 dovrà allegare la documentazione elencata nel precedente paragrafo (presentazione dell'offerta in formato cartaceo).
Inoltre, nella compilazione dell'offerta, dovranno essere allegati – a pena di inammissibilità – i seguenti documenti:
- 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 allegati in copia i documenti del coniuge;
- 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;
- copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione.

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 intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 3,2021 TRIBUNALE DI SONDRIO presso Bper Banca s.p.a. IBAN IT05C0538711000000049011528 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.
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, 13 novembre 2026.

Il professionista delegato
avv. Luca Negri