

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 45/2025 R.G.E.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Francesca Mevio, professionista delegato alla vendita

PREMESSO

- che con provvedimento in data 19 gennaio 2026 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Carlo Camnasio, ha delegato la sottoscritta 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. Roberto Bruni, a cui si rinvia per una migliore identificazione degli stessi e da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente avviso;
- 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 **19 MAGGIO 2026 alle ore 11.00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 1

Valore di stima: Euro 60.095,00

Prezzo base: Euro 60.000,00

In Comune di Civo (prov. di Sondrio), frazione Serone n. 35, intera e piena proprietà di n. 2 appartamenti della superficie commerciale di 48,97 mq. e di 21,72 mq.

A appartamento della superficie commerciale di 48,97 mq.

Il fabbricato oggetto di vendita è una porzione di immobile, accatastato come abitazione di tipo popolare posto al piano terzo ed accessibile mediante una scala interna comune a tutti i proprietari.

Identificazione catastale:

Fg. 37 particella 856 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Serone, piano 3.

Coerenze da nord in senso orario: pertinenza del fabbricato (comune a tutti i sub) con affaccio su strada provinciale n. 10, fabbricato mappale 857, pertinenza del fabbricato e terreni 863, 862, 860, pertinenza del fabbricato (comune ai soli sub. 16 e 17) e terreno 855.

B appartamento della superficie commerciale di 21,72 mq.

Il fabbricato oggetto di vendita è una porzione di immobile, accatastato come abitazione di tipo popolare posto al piano terzo ed accessibile mediante una scala interna comune a tutti i proprietari.

Identificazione catastale:

Fg. 37 particella 856 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Serone, piano 3.

Coerenze da nord in senso orario: pertinenza del fabbricato (comune a tutti i sub) con affaccio su strada provinciale n. 10, fabbricato mappale 857, pertinenza del fabbricato e terreni 863, 862, 860, pertinenza del fabbricato (comune ai soli sub. 16 e 17) e terreno 855.

Entrambe le unità immobiliari sono accessibili mediante la scala interna (BCNC sub. 18) comune a tutti i subalterni, dal piano terra al piano terzo.

L'intero immobile nella sua complessità è costituito da cinque unità abitative residenziali, un'unità commerciale adibita a bar ed una cantina.

Esternamente il fabbricato presenta uno stile unico tipico dei fabbricati degli anni 50.

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

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia agli atti a firma geom. Roberto Bruni, di cui si riporta l'estratto relativo alle pratiche edilizie:

“Il fabbricato nella sua complessità è di remota costruzione, e comunque è stato realizzato prima dello strumento urbanistico del Comune di Civo.

Il primo strumento urbanistico è il piano di fabbricazione del 12 giugno 1971 approvato con delibera di Consiglio n. 22 del 12 giugno 1971.

Dalle ricerche urbanistiche effettuate sulla porzione di fabbricato oggetto di perizia non sono state rinvenute pratiche edilizie che attestino quanto realizzato e quindi in fase di ristrutturazione si dovrà provvedere ad attestare la remota costruzione.

PRATICHE EDILIZIE

Nulla osta per la realizzazione di lavori edili n. 112/1974 intestata a omissis per lavori di autorizzazione a costruire terrazze al proprio fabbricato, presentata il 25/07/1974 con il n. 1646 di protocollo, rilasciata il 22/10/1974.

Autorizzazione n. 112/1974 intestata a omissis per lavori di costruzione di una terrazza chiusa, presentata il 24/10/1974 con il n. 2205 di protocollo, rilasciata il 27/11/1974.

Autorizzazione n. 133/1975 intestata a omissis per lavori di al secondo piano anziché costruire unicamente il terrazzo, intende ricavare dei servizi così come indicato nei disegni, presentata il 27/10/1975 con il n. 1829 di protocollo, rilasciata il 21/11/1975.

Autorizzazione n. 133/1975 intestata a omissis per lavori di costruire un terrazzo con accesso dal sottotetto mediante un abbaino di nuova formazione, presentata il 12/12/1975 con il n. 2163 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata”.

Si riporta anche l'estratto relativo a

“GIUDIZI DI CONFORMITA’

I fabbricati oggetto di perizia così come rilevati non hanno l'agibilità in quanto tutti gli impianti (elettrici ed idraulici) sono scollegati dalle forniture e risultano totalmente fuori norma.

Detti fabbricati per essere nuovamente agibili dovranno essere oggetto di una sostanziale opera di ristrutturazione che dovrà coinvolgere, per quanto riguarda la copertura, le facciate e tutte le parti comuni, anche i restanti comproprietari dell'immobile.

Conformità edilizia

Non è stato possibile reperire documentazione urbanistica presso il Comune di Civo in quanto il fabbricato è stato edificato prima del piano di fabbricazione, e quindi risulta di remota costruzione.

Conformità catastale: nessuna difformità.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità”.

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 18 maggio 2026;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima Euro 45.000,00);
- 4) l'offerta sull'indicato prezzo base 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 ad un nuovo avviso di vendita, al prezzo base della precedente vendita, previa riduzione di un quarto;
- 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 45 2025 Trib di Sondrio) presso Credit Agricole Italia, sede di Sondrio, IBAN IT86V0623011010000017047862; 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 bonifico sulle coordinate sopra indicate;
- 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 anche custode degli immobili oggetto di vendita (per visite tel.: 0342/211829);
- 11) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare tramite accredito sul conto corrente indicato al punto 8, pari almeno al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzioni;
- 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, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 al n. 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, 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 DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

La dichiarazione di 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 (tel.: 0342/330367).

L'offerta deve contenere i dati dell'offerente, i dati del lotto per il quale si intende partecipare, il prezzo offerto e 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 45 2025 Trib di Sondrio).

Si indica di seguito l'elenco dei documenti che dovranno essere obbligatoriamente contenuti nella busta:

- dichiarazione di offerta sottoscritta con marca da bollo di Euro 16,00;
- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso;
- 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.

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 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.

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 aperto presso Credit Agricole Italia, sede di Sondrio, IBAN IT86V0623011010000017047862 con causale "versamento cauzione".

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 fissato per la vendita in Sondrio, Via Nazario Sauro n. 47.

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 1.000,00. 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, 27 febbraio 2026

Il professionista delegato
avv. Francesca Mevio