

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)**  
**Con modalità telematica sincrona mista**  
**IV esperimento di vendita**  
**Valore di stima lotto 4: € 61.200,00**  
**Valore di stima lotto 5: € 35.025,00**

Tirano, 14 luglio 2025

Nell'esecuzione immobiliare n. 55/2021 R.E.I. Dott.ssa Palladini Francesca

PROMOSSA DA

**PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA** mandataria di **POPP – 1 SRL**, cessionaria di **NOSTOS SPV SRL** (con gli avv.ti Benedetto e Guido Gargani)

CONTRO

**IL DEBITORE ESECUTATO** (con l'avv. R. Pinos)

Con l'intervento di

**PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.** mandataria di **POPP – 1 SRL**, cessionaria di **LUZZATTI POP 2021 SRL** (con gli avv.ti Benedetto e Guido Gargani)

**AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE**

Il sottoscritto Avv. Matteo Saverio Muzio, Professionista delegato alle operazioni di vendita,

**VISTO**

il provvedimento in data 26/10/2022, con cui il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato a compiere, ai sensi degli artt. 569, 570 segg., 576 segg. e 591 bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati, con i successivi provvedimenti

**RENDE NOTO CHE**

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**Lotto 4:**

**in Comune di Sondrio (SO) intera e piena proprietà di:**

**-negozio** a SONDRIO Vicolo Dusdei 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Piccolo negozio nel centro storico del Comune di Sondrio, costituito da unico locale più antiservizio e servizio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

**foglio 32 particella 863 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 28 mq, rendita 464,19 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Dusedi n. 14, piano: T

Coerenze: Vicolo Dusdei, area di pertinenza, altra UIU e mappale 438

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.

Libero. Custode: IVG di Sondrio.

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Silvana Onetti:” **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:** *Conessione edilizia N. 17268, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a C.E. n 124/c del 24/10/1990, presentata il 09/10/1992, rilasciata il 12/01/1993 con il n. 4/c di protocollo. Licenza d'uso prot 14515 del 31 agosto 1999*

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°40 in data 06/06/2011; n°81 in data 28/11/2014; n° 43 in data 20/07/2017, l'immobile ricade in zona TAF - Tessuti di Antica Formazione*

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

*L'immobile risulta.*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

*L'immobile risulta.*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”**

**Lotto 5:**

**in Comune di Sondrio (SO) intera e piena proprietà di:**

**-ufficio** a SONDRIO Via Romegialli, della superficie commerciale di **125,70** mq per la quota di 1/1



di piena proprietà Locali dismessi e wc, con strutture pericolanti, posti in contrada cantone, tra Via Romegialli e la superiore Via Baiacca. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

**foglio 33 particella 26 sub. 11** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 1.021,29 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Carbonera, piano: T-1, Coerenze: Via Baiacca, mappale 28, mappale 27, mappale 25, mappale 24; **-cantina.**

Identificazione catastale:

**foglio 33 particella 27 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Romegialli, piano: T, Coerenze: Mapp. 26 sub 11- corte mappale 27

Incluse le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 cc.

Libero. Custode IVG di Sondrio.

Dalla perizia: *“Si evidenzia che la destinazione ad uso ufficio è legata ad un cambio di destinazione d'uso richiesto con la pratica edilizia a sanatoria rilasciata in data 29/3/1991 (prot. 7730-562 633/S) Si precisa che la planimetria catastale dell'UIU Fg 33 mapp 26 sub 11 è stata fornita dal proprietario, non risultando rasterizzata in catasto, e corrisponde ai disegni allegati ai titoli edilizi”*

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del geom. Silvana Onetti: **“PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:**

*Concessione in sanatoria N. 7730-562, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 12/06/1986, rilasciata il 23/03/1991 con il n. reg 633/S di protocollo*

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°40 in data 06/06/2011; n°81 in data 28/11/2014; n° 43 in data 20/07/2017, l'immobile ricade in zona TAF - Tessuti di Antica Formazione*

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

*L'immobile risulta.*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”**

Il tutto come meglio descritto nella perizia del geom. Silvana Onetti datata 17.04.2023 allegata 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 11.30 del 21 ottobre 2025** in Sondrio, Via Bonfadini, 15 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli interessati possono formulare offerte di acquisto cartacee o telematiche, ex art. 571 c.p.c., entro le **ore 12.00 del 20 ottobre 2025;**
- 3) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista**, con gestore **ASTALEGALE.NET** tramite [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica;**

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta è irrevocabile ed è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

**L'offerta di acquisto in forma cartacea**, in carta legale con applicazione della apposita marca da bollo, attualmente pari a € 16,00 deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di



validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta deve contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta, l'indicazione del prezzo offerto e della data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi del pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere 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. L'offerta deve essere depositata presso il Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15; in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva n. 55/2021 Tribunale di Sondrio",

**Le offerte telematiche di acquisto** in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) devono contenere quanto indicato nell'art. 12 del D.M. 32/2015 e, in particolare, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta dovrà contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del professionista delegato della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e la data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo; l'entità della cauzione prestata, 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 accreditata la predetta cauzione; le forme e 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, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito telefonico e indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni; ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con il soggetto offerente o il legale rappresentante della società offerente o il procuratore legale (avvocato) dell'offerente ex art. 571 cpc munito di procura speciale notarile; in caso di offerta formulata da più persone il presentatore deve coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e da allegare alla offerta; la procura può essere allegata anche in copia per immagine) da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Le offerte devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp> e procedere come descritto nel "Manuale utente" (sezione FAQ). L'accesso al modulo di offerta telematica potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.



Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono: IBAN IT08K0569611000000049040X55 INTESTATO A "PROCEDURA REI 55/2021" con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB: SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare; nonché seguito dal NUMERO DEL LOTTO per il quale l'offerta è presentata e dalla dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE"

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in **tempo utile** (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte) 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 versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il presentatore della offerta dovrà indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico cellulare indicato dall'offerente.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente avanti al Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15.

In caso di **pluralità** di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la **gara** tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta con il rilancio minimo sottoindicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite **connessione telematica**, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte cartacee sono state ritenute valide.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti.

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.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 0280030011 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

### **LOTTO QUATTRO**

**Prezzo base: € 25.820**

**Offerta minima: € 19.365**



**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000**

**LOTTO CINQUE**

**Prezzo base: € 14.780**

**Offerta minima: € 11.085**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000**

- 5) L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base di ciascun lotto (vedasi il prospetto di cui al sovraesteso punto 4).
  - 6) in caso di unica offerta, ed anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: *“Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita...”*; in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente .
  - 7) in presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, il **rilancio minimo** sarà dell'importo indicato per ciascun lotto (come da prospetto di cui al sovraesteso punto 4).
  - 8) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e sui siti internet [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.tribunale.sondrio.giustizia.it](http://www.tribunale.sondrio.giustizia.it);
  - 9) allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
  - 10) Si avvisano gli interessati che, nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis e 8 ter);
  - 11) l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
  - 12) come indicato nella ordinanza di vendita 26.10.2022, ai sensi dell'art. 41 co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l'aggiudicatario - qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 del predetto articolo, dovrà versare, detratta la somma già corrisposta a titolo di cauzione, al creditore fondiario, **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione**, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese, e nel termine di **90 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale prezzo residuo, sul conto corrente della procedura (IBAN IT08K0569611000000049040X55) indicando la relativa causale.
  - 13) L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni;
  - 14) Si informa altresì che la custodia del compendio pignorato è in capo all'Istituto Vendite Giudiziarie, sig. Naritelli Gianluigi (tel. 0342359703; e-mail: [info@ivgsondrio.it](mailto:info@ivgsondrio.it));
  - 15) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione;
  - 16) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato;
  - 17) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 0342218735 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.
- Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

**FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista Delegato in Sondrio in Via Bonfadini, 15 (tel. 0342218735);



- 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 Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Il Professionista Delegato  
Avv. Matteo Saverio Muzio

