

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 81/2023 R.G.E.**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Gianfranco Conforti, professionista delegato alla vendita

**PREMESSO**

- che con provvedimento in data 7 novembre 2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Palladini, 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. Moreno Borsi, 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 **11 febbraio 2025 alle ore 10:00** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

**Valore di stima e prezzo base: Euro 160.000,000**

**In Comune di Morbegno, Via San Rocco n. 68/A, intera e piena proprietà di appartamento di 85,00 mq., di box singolo di 22,00 mq., di cantina di 9,00 mq. e di posto auto di 17,00 mq. collocati nel complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'Officina dei Busi".**

**A appartamento di 85,00 mq.**

Appartamento composto da bussola d'ingresso, soggiorno e spazio cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno. Inoltre l'unità risulta dotata di un'area di pertinenza esclusiva destinata ad accesso/camminamenti e giardino.

L'unità immobiliare è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 2,70 mt.

Identificazione catastale:

**Fg. 6 particella 227 sub. 42 (catasto fabbricati)**, sezione urbana 002, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco n. 68/A, piano T.

Coerenze da nord in senso orario: Fg. 6 mapp. 227 sub. 1, sub. 36, sub. 38, sub. 7, sub. 33, mapp. 88, mapp. 227 sub. 34, sub. 5, sub. 32 e sub. 1.

**B box singolo di 22,00 mq.**

Trattasi di unico vano destinato a box auto posto a piano interrato.

Identificazione catastale:

**Fg. 6 particella 227 sub. 24 (catasto fabbricati)**, sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq., rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco n. 68, piano: S1.

Coerenze da nord in senso orario: Fg. 6 mapp. 227 sub. 25, sub. 26, sub. 38, sub. 6, sub. 3, sub. 23, terrapieno mapp. 227.

**C cantina di 9,00 mq.**

Trattasi di unico vano destinato a cantina posto a piano interrato.

Identificazione catastale:

**Fg. 6 particella 227 sub. 25 (catasto fabbricati)**, sezione urbana 002, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 mq., rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco 68, piano: S1. Coerenze da nord in senso orario: Fg. 6 mapp. 227 sub. 40, sub. 26, sub. 24, terrapieno mapp. 227.

**D posto auto della superficie commerciale di 17,00 mq.**

Trattasi di spazio esterno destinato a posto auto scoperto.

Identificazione catastale:

**Fg. 6 particella 227 sub. 36 (catasto fabbricati)**, sezione urbana 002, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq., rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco snc.

Coerenze da nord in senso orario: Fg. 6 mapp. 227 sub. 33, sub. 38, sub. 42, sub. 1.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg. 6 mapp. 227 sub. 1, 3, 5, 7, 31, 32 e 33.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 fuori terra. Immobile costruito nel 2003.

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. Moreno Borsi di cui si riporta l'estratto relativo alle

*“PRATICHE EDILIZIE*

*Permesso di costruire n. 19/2003 e successive varianti, intestata a omissis, per lavori di demolizione capannone esistente e costruzione fabbricati ad uso commerciale-residenziale in Via S. Rocco (Fg. 6 mapp. 227-270, sez. 2 di Morbegno), presentata il 20/02/2003, rilasciata il 07/08/2003 con il n. prot. 3943/2003 di protocollo, agibilità del 09/06/2020 con il n. prot. generale n. 0010551 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a complesso edilizio attualmente denominato Condominio l'Officina dei Busi, nella cui consistenza finale fanno parte le u.i. oggetto di stima.*

*D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 76/2004, intestata a omissis, per lavori di variante al p.d.c. n. 19/2023 prot. 3943/2003 e recupero sottotetto esistente, presentata il 31/05/2004 con il n. prot. 13230 di protocollo, agibilità del 09/06/2020 con il n. prot. generale 0010551 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a complesso edilizio attualmente denominato Condominio l'Officina dei Busi, nella cui consistenza finale fanno parte le u.i. oggetto di stima.*

*Permesso di costruire in sanatoria n. 21/2019, intestata a omissis, per lavori di permesso di costruire in sanatoria per modifiche esterne unità immobiliare in Via S. Rocco 68 (sez. 2 Fg. 6 mapp. 227 sub. 12), presentata il 22/05/2019, rilasciata il 23/10/2019 con il n. prot. 11726E di protocollo, agibilità del 09/06/2020 con il n. prot. generale n. 0010551 di protocollo.*

*Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare residenziale all'interno del complesso denominato Condominio l'Officina dei Busi, individuata al Fg. 6 mapp. 227 sub. 12 ex (ora sub. 42), porzione oggetto di stima.*

*Si segnala che gli originari Fg. 6 mapp. 227 sub. 12 e 35 sono in seguito stati soppressi e fusi nell'attuale sub. 42”.*

Si riporta, l'estratto relativo ai “vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente”:

*“costituzione di servitù di passo pedonale, carraio e di posa sottoservizi tecnologici, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. Rep. 55512/12102 di repertorio, trascritta il 16/06/2003 a Sondrio ai nn. RG 7771 RP 6279, a favore di omissis, contro omissis, derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.*

*La formalità è riferita solamente a immobili in Morbegno (SO) individuati al catasto fabbricati Fg. 6 mapp. 87 (fondo servente) mapp. 451 (fondo servente) mapp. 227 (fondo servente e dominante) al catasto terreni Fg. 6 mapp. 270 (fondo servente e dominante)”.*

Con la precisazione che il tecnico ha dato atto di difformità catastali regolarizzabili.

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 10 febbraio 2025;
- 3) l'offerta non sarà considerata valida se inferiore di oltre un quarto all'indicato prezzo base (offerta minima Euro 120.000,00);
- 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 (procedura esecutiva n. 81/2023 Tribunale di Sondrio) presso Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT03G056961100000049246X67; 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](http://www.astalegale.net) oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it));
- 10) si informa che il sottoscritto professionista delegato è anche custode degli immobili pignorati;
- 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; l'importo del fondo spese verrà quantificato su richiesta anche prima della presentazione di offerta chiedendo informazioni al numero 0342/330367;

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 (procedura esecutiva n. 81/2023 Tribunale 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](http://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](mailto: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).

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 Banca Popolare di Sondrio, sede di Sondrio, IBAN IT03G0569611000000049246X67 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 3.000,00. 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.

Morbegno 20 novembre 2024

Il professionista delegato – avv. Gianfranco Conforti