

**TRIBUNALE DI SONDRIO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Esecuzione immobiliare n. 40/2024

promossa da

ORTLES 21 S.R.L.

contro il debitore esecutato

* * *

II° ESPERIMENTO DI VENDITA

* * *

La sottoscritta avv. Erica Alberti, con studio in Morbegno (So), P.zza Marconi n. 3,

VISTO

il provvedimento in data 17.07.2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Palladini la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569, comma 3 e 591 bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati:

DA' AVVISO

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni:

LOTTO unico

A- TERRENO RESIDENZIALE a BORMIO, della superficie commerciale di **2.890,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Il lotto di terreno, oggetto di stima, è situato nel Comune di Bormio (SO), in una zona semicentrale, caratterizzata da una buona accessibilità e da un'ottima vicinanza ai principali servizi e infrastrutture urbane.

L'area si trova a breve distanza dal centro città, dalle piste da sci e dalle principali attrazioni turistiche, il che la rende particolarmente appetibile per futuri sviluppi residenziali destinati ad uso turistico.

La superficie complessiva del terreno è di 2.890 mq, il lotto è di forma regolare e si sviluppa su una pianura leggermente pendente con accesso diretto dalla pista ciclopedonale che costeggia il torrente Frodolfo.

L'indice di edificabilità applicabile in conformità con il Piano Regolatore e il Piano Attuativo di Via Milano, è di 0.266 mq/mq, il che significa che la superficie lorda edificabile ammonta a 768,34 mq. Questo indice consente una moderata densità edilizia, compatibile con il contesto residenziale e turistico della zona.

Il piano prevede l'edificazione residenziale, ma la realizzazione del progetto è vincolata all'adesione dei vari proprietari al piano e all'approvazione definitiva del piano stesso da parte del Consiglio Comunale.

Attualmente il lotto è sistemato a prato, in prossimità del mappale 1016-638 vi è la pista ciclopedonale di Bormio che costeggia il Frodolfo.

L'accesso al lotto avviene proprio dalla strada ciclo pedonale, sia da Via Luigi Credaro che da Via Italo Occhi dalla parte centrale di Bormio, altrimenti da Via Don Silvio Bertola all'inizio di Bormio arrivando da Santa Lucia - Comune di Valdisotto.

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 1016** (catasto terreni), partita 978, qualità incolto produttivo di classe 2, superficie 310 mq, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a Omissis per la proprietà di 1/1, derivante da variazione del 06/03/1987 in atti dal 06/03/1987 (n. 10287). *Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 1016: mapp. 638, mapp. 639, torrente Frodolfo, mapp. 1017.*

- **foglio 12 particella 638** (catasto terreni), partita 978, qualità prato di classe 2, superficie 410 mq, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a Omissis per la proprietà di 1/1, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. SO0036961 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2626.1/2007)

Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 638: mapp. 609, mapp. 1015, mapp. 1016, mapp. 637.

- **foglio 12 particella 609** (catasto terreni), partita 978, qualità prato irriguo di classe 2, superficie 2170 mq, reddito agrario 4,48 €, reddito dominicale 2,80 €, intestato a Omissis per la quota di 1/1, derivante da impianto meccanografico del 20/12/1971 *Coerenze: in senso orario a partire da nord della particella 609: mapp. 605, 1019 e 520, mapp. 610, mapp. 638, map. 1407 e 1408.*

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Schivalocchi Liliana, depositata in data 17.6.2025 ed allegata agli atti della procedura di cui si riporta un breve estratto.

A) ESTRATTO DA PERIZIA

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA stipulata il 18/12/2007 a firma del Notaio Dott. F. Cederna di Sondrio ai nn. 109507/20164 di repertorio, iscritta il 24/12/2007 a Sondrio ai nn. 16361/2409, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro Omissis, derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2.700.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

Espropriazioni immobiliari N. 40/2024

promossa da: ORTLES 21 S.R.L.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO stipulato il 29/05/2024 a firma dell' Ufficiale giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 548 di repertorio, trascritto il 12/06/2024 a Sondrio ai nn. 7356/6197, a favore di ORTLES 21 S.R.L., contro OMISSIS, derivante da Atto giudiziario

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

Il lotto di terreno in oggetto fa parte di un Piano Attuativo all'interno del Comune di Bormio, secondo il vigente P.G.T., che prevede la realizzazione di opere pubbliche e/o impianti condivisi (strade, parcheggi, verde pubblico).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria annesse al futuro intervento edilizio, nonché le modalità di gestione delle stesse, potrebbero implicare oneri o obblighi per l'acquirente, qualora si ritrovi nella situazione di aderire al Piano Attuativo proposto dai vari proprietari limitrofi al lotto oggetto di stima.

Attualmente non è possibile quantificare tali importi in quanto l'edificazione del lotto è vincolata alla realizzazione del Piano Attuativo come previsto dalle norme tecniche del piano medesimo.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'estratto delle Norme tecniche si può evincere che il lotto oggetto della presente stima è vincolato a una condizione di adesione al Piano Attuativo da parte dei vari proprietari dell'intera area, la mancata adesione da parte di più proprietari condiziona la piena edificabilità dell'area. Inoltre il Piano Attuativo è a sua volta vincolato dall'approvazione del Consiglio Comunale. Questo significa che, anche se i proprietari aderiscono al piano, il progetto complessivo di sviluppo è sospeso fino all'approvazione formale da parte del Consiglio Comunale.

Questo elemento introduce un'ulteriore incertezza riguardo alla realizzazione del piano edilizio.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 24/0/2024 REVISIONE PGT GIUGNO 2024, l'immobile ricade in zona PIANO ATTUATIVO MOD. ATT. 8 VIALE MILANO (EX PL C1.2B).

Il lotto di terreno oggetto di stima rientra nel PIANO ATTUATIVO DI VIA MILANO (EX PL C1.2B secondo il P.R.G. previgente).

Si riporta l'estratto delle "Norme tecniche e Disposizioni Generali" di cui al Piano delle regole del P.G.T. vignete in Comune di Bormio (SO).

Titolo 3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, fatti salvi i casi previsti per le opere pubbliche ove prevalgono specifiche norme nazionali e regionali, si attua mediante modalità attuative indirette e modalità attuative dirette e più precisamente:

a) Modalità attuative indirette:

- *Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati, comprensivi dei Programmi integrati di intervento e di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente.*

b) Modalità attuative dirette:

- *Permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.*

- *Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle norme del presente Piano.*

- *Permesso di costruire ex art. 60 della L.R. 12/2005, nelle aree destinate all'agricoltura. L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e, qualora previsto, per gli altri servizi di base.*

Opere di urbanizzazione primaria, secondaria o attrezzature per servizi di base dovranno essere realizzati contestualmente agli interventi edilizi ed ultimati nei tempi stabiliti di fine lavori. Per tutte le aree edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse nei termini di tempo previsti.

Articolo 3.3. - (Piani Attuativi)

Anche alcuni ambiti del territorio consolidato sono assoggettati obbligatoriamente alla redazione di un Piano Attuativo, nel rispetto sia della loro specifica disciplina attuativa, sia delle norme dettate dal Piano dei Servizi.

Negli ambiti per i quali è obbligatorio il ricorso al Piano Particolareggiato, potranno essere previste suddivisioni in comparti, purché di dimensioni tali da garantire l'organica attuazione delle previsioni in esso contenute e salvo i casi in cui non sia espressamente esclusa tale possibilità. Anche i Piani di Recupero dovranno prevedere unità minime di intervento sottoponibili, in caso di necessità, alla stipula di convenzione in grado di assicurare l'attuazione organica delle previsioni contenute nei piani stessi.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani particolareggiati anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in Consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e del comma 4 dell'Art. 12 della LR 12/2005. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, per cui l'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

1. Piani Particolareggiati (PP) previsti dall'Art. 13 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 con gli eventuali comparti edificatori di cui all'Art. 23. 2. Piani di Zona (PZ) previsti dalla legge 18 aprile 1962 n. 167, modificata con legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10; 3. Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) previsti dall'Art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865; 4. Piani di Recupero edilizio ed urbanistico (PREU) previsti dalla legge 5 agosto 1978 n. 457; 5. Piani di Lottizzazione previsti dalla legge n.765 del 6 agosto 1967.

B) PIANI ATTUATIVI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, PIANA "CAMISA" – VIA MILANO

DESCRIZIONE

Si tratta dei lotti non ancora attuati dei nuclei ex Cx.1 e Cx.2 individuati dal PRG previgente, che vengono riconfermati con le disposizioni precedenti anche per quanto attiene alla

potenzialità edificatoria. La quota riservata alla edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata o convenzionata), viene riconfermata nella misura percentuale in stretta coerenza con le previgenti disposizioni del PRG.

Lo stesso criterio di "travaso" dal PRG si applica anche per le previsioni di realizzazione dei nuovi alberghi, ma si è provveduto ad incrementare sensibilmente le premialità per tale destinazione; va infine osservato che, nel complesso, si mantiene un livello di edificabilità privata non inferiore a quanto già puntualmente stabilito dal PRG, assecondando le indicazioni proposte dall'Amministrazione.

Naturalmente l'edificabilità dovrà anche tenere in evidenza le disposizioni di tipo paesaggistico e ambientale sopravvenute con i piani sovraordinati (PTR, RER e PTCP) o sopravvenienti con il PTR (Es i PL collocati sull'asse di via Milano, ricadono in classe di sensibilità paesaggistica 3).

INDICI

Indice di pertinenza:

UTp..... = 0,266 m²/m²

Indice minimo di attuazione:

Ut min = 0,290 m²/m²

Indici massimi d'ambito distinti tra residenza e albergo

Ut max = 0,30 m²/m² (per la residenza)

Ut max = 0,37 m²/m² (per le strutture alberghiere)

Rapporto minimo drenante:

SD ? 0,30 SF

ALTEZZE

HE 11,00 m

HF 9,00 m

DISTANZE

DS 5,0 m

..... salvo maggiori distanze determinate dalla categoria della strada

DC 5,0 m

DE 10,0 m

Le deroghe alle distanze sono ammesse solo all'interno del Piano attuativo secondo le disposizioni di legge.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le autorimesse interrato non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra.

CESSIONI

I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune il 35% del terreno avente diritto edificatorio, per soddisfare agli obblighi di Legge, per le aree ad uso pubblico.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è la residenza (DRES)

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

DRES Residenziale e ricettiva

DCOM-SVC Negozio vicinato

DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP

DCOM-SMSA Media distribuzione

DDIR 2 Terziario direzionale

DPRO.3 Artigianale di servizio

DSPE.1 Pubblici esercizi

DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE:

In coerenza con le disposizioni del previgente PRG da cui deriva la capacità edificatoria degli ambito CX.2 (ora Mod.Att 8) le destinazioni d'uso dovranno essere così ripartite:

27,74 % Destinazioni alberghiere;

15,85 % Edilizia residenziale pubblica;

56,41 % Edilizia residenziale, direzionale e commerciale privata

Eventuali diverse ripartizioni delle destinazioni di cui sopra potranno essere modificate dal Consiglio Comunale in fase di approvazione della Convenzione di ciascun Piano Attuativo, prevedendo adeguate compensazioni commisurate all'entità della variante e rapportate ai valori di mercato.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Come più volte ribadito, la continuità del verde d'uso pubblico lungo le aree ripariali rappresenta un obiettivo prioritario del piano in relazione alla necessità di completare la rete dei percorsi della mobilità lenta (indispensabile per garantire un livello di vivibilità adeguato per un'importante località turistica).

Di grande rilievo anche la salvaguardia degli elementi di connessione della rete ecologica. A tale scopo è indispensabile che venga ceduta una fascia ripariale di profondità adeguata al potenziamento della viabilità ciclabile e pedonale con spazi di corredo sufficienti.

L'ambito si colloca in posizione di "cerniera" tra il centro cittadino (municipio, APT e ingresso al borgo antico) e l'area di via Milano. Per questo è fondamentale la realizzazione di connessioni pedonali tra l'ambito e la via Peccedi. Più ambizioso e meno attuabile il progetto di una passerella pedonale che colleghi i percorsi pedonali

sulle due sponde del torrente. Da valutare la possibilità di realizzare, in accordo con i privati, i parcheggi pubblici in interrato, preferibilmente concentrandoli presso la via Don Peccedi. La quota parte di Edilizia Residenziale Pubblica andrà preferibilmente collocata come evidenziato dallo schema planimetrico della presente scheda.

Il lotto prospiciente la fascia a verde lungo il torrente Frodolfo ben si presta per la realizzazione di una o più strutture alberghiere con una buona dotazione di verde a parco. Si tratta dell'ultima occasione per realizzare strutture di questo tipo senza consumo di suolo esterno all'abitato. La posizione è, poi, assolutamente idonea, essendo intermedia tra il centro cittadino e gli impianti funiviari; ciò consentirebbe un notevole ampliamento del "polmone verde" lungo l'asta fluviale con reciproco vantaggio per la struttura e per l'assetto urbano complessivo. Lo schema distributivo di cui alla pagina precedente fornisce indicazioni attinenti all'impianto distributivo e all'ubicazione dei servizi.

Per quanto attiene alle quantità si faccia riferimento alle percentuali di cui alla tabella sopra riportata.

Presenza di ambiti di interesse paesaggistico

L'intero territorio comunale è ricompreso in ambito vincolato ex-lege 1497/39 (art. 142 del D.Lsg. 42/04).

L'ambito è poi ricompreso nella fascia dei 150 m dal torrente Frodolfo, per cui la progettazione urbanistica dovrà prestare la massima attenzione a relazionarsi con esso. La fascia ripariale del Frodolfo è segnalata sulle tavole di analisi degli elementi costitutivi del paesaggio come particolarmente delicata sia in relazione agli aspetti morfologico-strutturali sia in relazione a quelli percettivi (viste dinamiche dei percorsi pedonali). Per questo la sensibilità paesaggistica dell'ambito risulta complessivamente 3-media tranne che per la fascia del lungo Frodolfo che risulta pari a 4 – Alta. Restano efficaci i disposti della DCC n. 32 del 18/08/2006 – "Esclusione di parti del territorio comunale dall'Ambito di applicazione della disciplina derogatoria del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".

Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

Il lotto non dialoga con brani di paesaggio agrario, trovandosi in ambito urbano.

Più delicato il rapporto con la boschina ripariale, che andrebbe potenziata ed infoltita con essenze autoctone.

Interferenze con il nucleo d'antica formazione, elementi della memoria o ambiti segnalati come a elevato rischio archeologico Il PL è attraversato nell'angolo nord-est dall'antico canale di alimentazione degli opifici presenti in sponda destra del torrente Frodolfo (opifici di via Molini oltre al mulino Salacrist recentemente restaurato).

Mantenere e valorizzare questa memoria potrebbe contribuire in maniera significativa a salvaguardare l'identità del luogo ed a qualificare un quartiere che altrimenti rischia di apparire anonimo come molti realizzati in passato.

Interferenze con la rete ecologica

Come detto, il torrente Frodolfo costituisce un importante elemento della rete ecologica principale, ragion per cui la fascia verde che andrà preservata lungo le sponde dovrà essere priva di barriere trasversali, soprattutto nella parte più prossima all'alveo; andrà favorita la piantumazione di specie autoctone e, se possibile, risagomare l'alveo con tecniche d'ingegneria naturalistica. Assetto microurbanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio, ecc.)

Per la scelta degli allineamenti si dovrà fare riferimento all'asse di via Milano e, per omogeneità, al limitrofo PL già attuato. Privilegiare il ricorso a parcheggi interrati, anche per la quota pubblica, al fine di aumentare la superficie verde.

Problematiche di carattere geologico e idrogeologico:

L'intervento potrà essere attuato nella sua interezza solo una volta che, terminate le opere di regimazione del torrente Frodolfo, venga modificata la carta della fattibilità geologica rimuovendo la fascia in classe di georischio 4.

Necessità di redigere valutazione previsionale di clima acustico (comma 3 , art. 8 della L. 447/1995):

per gli edifici a destinazione ricettiva o residenziale da edificare nella fascia ricadente in classe acustica IV del piano di classificazione acustica.

Dall'estratto delle Norme tecniche si può evincere che il lotto oggetto della presente stima è vincolato a una condizione di adesione al Piano Attuativo da parte dei vari proprietari dell'intera area, la mancata adesione da parte di più proprietari condiziona la piena edificabilità dell'area. Inoltre il Piano Attuativo è a sua volta vincolato dall'approvazione del Consiglio Comunale. Questo significa che, anche se i proprietari aderiscono al piano, il progetto complessivo di sviluppo è sospeso fino all'approvazione formale da parte del Consiglio Comunale.

Questo elemento introduce un'ulteriore incertezza riguardo alla realizzazione del piano edilizio.

Successivamente al deposito della predetta perizia 17.6.2025 veniva costituito il “Consorzio di Urbanizzazione Ronchi”.

“ Consorzio di Urbanizzazione Ronchi”.

Il Giudice ha disposto di darsi ogni opportuna informazione al riguardo nel predetto avviso di vendita.

In data 9.8.2025 è stato costituito il “Consorzio di Urbanizzazione Ronchi” (atto notarile a firma Notaio Giorgio Pozzoli di Morbegno, registrato in data 3.9.2025 a Sondrio, al n. 7891 serie 1T, trascritto a Sondrio in data 4.9.2025 ai nn. 11152/9306; repertorio n. 7173, raccolta n. 5387).

Si invita pertanto alla lettura integrale del predetto atto notarile di cui si riporta un breve estratto. *“Alcuni proprietari di immobili rientranti nel medesimo piano attuativo – per la precisione “la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all’imponibile catastale” - hanno costituito il “Consorzio fra Colottizzanti per la costituzione del piano attuativo”, come da citato atto notarile.”*

All’articolo n. 6 delle premesse, viene precisato che il predetto Consorzio denominato “Consorzio di Urbanizzazione Ronchi” viene costituito “in conformità all’articolo 27 Legge 1 agosto 2002, n. 166, richiamata dall’articolo 12, quarto comma, Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n.12, come modificato dall’articolo 1, primo comma, lettera s) L.R. 14 marzo 2008, n. 4”, e ciò “conferendo all’ente medesimo le aree di rispettiva proprietà anche al fine di promuovere la procedura espropriativa in conformità al precitato articolo 27 Legge 1. agosto 2002, n. 166 nei confronti dei soggetti che non intendono aderire alla lottizzazione”.

All’articolo 7 delle premesse, viene precisato che il citato Consorzio si inserisce “nell’attività di pianificazione territoriale delineata dall’Ente pubblico, pianificazione alla quale i Consorziati intendono dare esecuzione”.

In base allo statuto dell’ente (articolo 1), la costituzione del predetto Consorzio ha lo scopo, tra l’altro, di:

a) di realizzare il progetto di lottizzazione e con esso dare avvio al relativo procedimento amministrativo di approvazione, dovendone curare ogni fase e provvedere ad ogni documentazione o attività all’uopo necessaria o solo opportuna ovvero richiesta dalle competenti Autorità;

b) di sottoscrivere, anche in nome conto dei consorziati, la relativa convenzione con il Comune...”.

Il predetto Consorzio ha già autorizzato il Presidente del Consiglio Direttivo a sottoscrivere l’eventuale adesione dei proprietari degli altri mappali compresi nel piano di attuazione (articolo 3.2. dello Statuto).

La sede del Consorzio è sita in Bormio, Via Leghe Grigie n. 9/B; il legale rappresentante è il Presidente del Consiglio Direttivo.

Per informazioni ulteriori si prega di chiedere al professionista delegato Avv. Erica Alberti.

Con l’avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5°, DPR 380/01 ed all’art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47.

Il valore degli immobili è stato determinato in sede di perizia in euro 1.445.000. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) **la vendita avrà luogo il giorno 15.07.2026 alle ore 16.30** presso lo studio dell'avv. Erica Alberti, in Morbegno (SO), Piazza Marconi n. 3, per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:

LOTTO unico

PREZZO BASE: € 1.083.750,00

OFFERTA MINIMA: € 812.812,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

- 3) l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche:

- Presentazione dell'offerta in formato cartaceo

L'offerta di acquisto, in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, deve essere depositata entro le **ore 12:00 del giorno 14.07.2026** presso lo studio dell'avv. Erica Alberti, in Morbegno (SO), Piazza Marconi n. 3.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile** intestato a " PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 40 2024 TRIB. SONDRIO", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; non è permesso il pagamento in forma telematica;

E' gradito un contatto telefonico con lo studio per fissare il deposito al n. 0342 / 613596.

Le offerte dovranno contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i termini del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver 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. All'offerta dovranno

essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società in corso di validità e l'assegno.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (massimo 30 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. Nel caso trattasi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- Presentazione dell'offerta con modalità telematiche

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale pvp.giustizia.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 14.07.2026**.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata

da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta per la vendita telematica in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente.

Le offerte dovranno contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i 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 e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta, 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 addebitata la predetta cauzione, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società in corso di validità;

In particolare: per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (massimo 30 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. In caso di offerta in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) dovrà essere inserita nella busta oltre ai

documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- 4) l'offerta sul prezzo base indicato deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 40/2024) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Credit Agricole sede di Sondrio -con IBAN IT32M0623011010000016978346 intestato a "PROC. ESEC. IMMOBILAIRE N. 40 2024 TRIB. SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione – Lotto unico". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, l'operazione bancaria dovrà essere effettuata prudenzialmente almeno una settimana prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, infatti, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta;
- 5) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; **(812.812,50 offerta minima)**;
- 6) presentata l'offerta, la stessa è irrevocabile. In caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara e il professionista ritenga che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta migliore, tenuto conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ovvero, in caso di pluralità di pari offerte, in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. La gara si svolgerà tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 3.000,00 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 1 minuto, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita;
- 7) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 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;
- 8) si informa che custode del bene immobile pignorato è l'Avv. Alberti Erica, tel. 0342613596, a cui rivolgersi per la visita del bene;
- 9) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;

10) l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 comma 4 c.p.c. secondo cui "Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231";

11) si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. Att. C.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale sarà avvenuta la vendita successiva;

12) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità sincrona mista il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito, oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nel sito internet www.astalegale.net;

13) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;

14) 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;

15) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi allo studio dell'avv. Alberti Erica, presso il proprio studio in Morbegno (SO) Piazza Marconi, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342613596);

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, sono effettuate dal professionista delegato presso lo studio dell'Avv. Alberti Erica presso il proprio studio in Morbegno (SO) P.zza Marconi n.3, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/613596);

- 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 l'Avv. Alberti Erica rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Morbegno, lì 10.04.2026

Il professionista delegato

Avv. Erica Alberti