

TRIBUNALE DI SONDRIO
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare n. 11-2025
GE dott.ssa Estorelli

* * *

I ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Silvia Bertolini, con studio in Morbegno (SO), Via Nani n. 7,

VISTO

il provvedimento in data 28.05.2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Estorelli 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 dei seguenti beni:

LOTTO 1

A FABBRICATO CONNESSO ALLA ATTIVITA AGRICOLA a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.754,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato con funzioni produttive connesso all'uso agricolo sito in località Pedemonte a cui si accede da via Maroggia da strada privata. il fabbricato risulta praticamente suddiviso in due unità immobiliari distinte per la destinazione; produzione vino con vari vani e agriturismo con ristorazione e camere. la porzione sub.3 è posta a nord ed è costituita da; piano secondo interrato: cantina maturazione barricaia, vani vari piano primo interrato: cantina affinamento in vetro, vano vari piano terra: vinificazione fermentazione, vani vari piano primo: pastaia, vani vari. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-t-1-2, ha un'altezza interna di VARIA 4,50-3,5-4.5- (5,00-7,50).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 774 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 6.359,40 Euro, indirizzo catastale: VIA ERE 345, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/02/2013 Pratica n. SO0012999 in atti dal 18/02/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 1764.1/2013) Coerenze: MAPPALI 776-SUB.5- 774

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2012.

B FABBRICATO CONNESSO ALLA ATTIVITA AGRICOLA a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.290,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 1-2, ha un'altezza interna di VARIE 3,00-3,00-2,95/5,00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 774 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 6778, indirizzo catastale: VIA ERE n. 345, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2018 Pratica n. SO0028295 in atti dal 17/05/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4834.1/2018) Coerenze: MAPPALI 776-SUB-5-776

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

C rustico a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 93,16 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di VARIE 2,20- 3,02/4,06. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 322 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: LOCALITA' RIGHETTA, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 25/02/2003 Pratica n. 33472 in atti dal 25/02/2003 COSTITUZIONE (n. 553.1/2003) Coerenze: MAPPALI 424-CORTE 322 UNITA' COLLABENTE L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2019.

D terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 2.824,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 2824, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/10/2015 Pratica n. SO0103325 in atti dal 05/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1562.1/2015) Coerenze: MAPPALI STRADA-114-115-117-141-140-112-111-774

E terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 960,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

-foglio 23 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 960, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/1980 in atti dal 19/02/1988 (n. 283780)

Coerenze: MAPPALI STRADA, 118, 1213, 421, 115,116

F terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 1.110,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 117 (catasto terreni), sezione urbana 23, qualita/classe PRATO 3, superficie 1110, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2011 Pratica n. SO0096450 in atti dal 09/05/2011 COMPRAVENDITA - MOD.UNICO 2895/2011 (n. 3296.1/2011) Coerenze: MAPPALI 776,115,421,422,144,143,142,141

G terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 920,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 920, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974 Coerenze: MAPPALI STRADA ,TORRENTE,123,116

H terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 470,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

-foglio 23 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 470, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/1983 in atti dal 18/04/1996 (n. 5822.2/1983) Coerenze: MAPPALI 118,TORRENTE,124,421,116

I terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 1.070,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

-foglio 23 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe AA PRATO 3 AB INCOLT STER, superficie 1070, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. SO0035406 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1690.1/2007) Coerenze: MAPPALI 116,123,124,117,422,115.

J terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 320,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

-foglio 23 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe AA PRATO 3 AB PASCOLO 1, superficie 320, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2011 Pratica n. SO0096499 in atti dal 09/05/2011 COMPRAVENDITA - MOD.UNICO 2895/2011 (n. 3298.1/2011) Coerenze: MAPPALI 117,421,

K terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 860,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

-foglio 12 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 860, reddito agrario 3,11 €, reddito dominicale 5,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974 Coerenze: MAPPALI 289,322,286

L terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di 2.310,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

-foglio 12 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe BOSCOCEDUO 3 , superficie 2310, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 19/02/1988 (n. 4070). Coerenze: MAPPALI 286,321,289,324,335334,323,333,332,423

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si fa riferimento alla perizia a firma del geom. Carlo Bordoni, di cui si riporta un breve estratto:

-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:-

*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo CONTRATTO AFFITTO RAMO AZIENDA, stipulato il 03/06/2025, con scadenza il 31/05/2028, registrato il 06/09/2025 a SONDRIO ai nn. N. 5176 Serie: 1T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di canone annuo di affitto dell'azienda € 18.000,00.*

Il Giudice ha dichiarato il contratto non opponibile alla procedura e concesso l'occupazione del bene sino alla data della aggiudicazione del bene immobile.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

*SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 10/04/2010 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 116150/23654 di repertorio, trascritta il 15/04/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 4432 Registro particolare n. 3420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO. La formalità è riferita solamente a Foglio 23 Particella 113 .*

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Foglio 23 Particella 113 OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 NOTA IL SIGNOR OMISSIS, IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO ALLA LETTERA A) COMMA 2 DELL'ARTICOLO 60 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11 MARZO 2005 NUMERO 12 E DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, SI E' OBBLIGATO AL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE DELLA COSTRUZIONE AD USO CANTINA DI INVECCHIAMENTO, INIFCAZIONE E MAGAZZINI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA REALIZZANDA SU PARTE DELL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 23 PARTICELLA 113, AL SERVIZIO DELLA ATTIVITA'

*AGRICOLA, E HA DICHIARATO DI ESSERE CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLA SOPRA CITATA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 12/2005. INOLTRE I SIGNORI OMISSIS E OMISSIS, IN VIRTU' DEL TRASCRIVENDO ATTO, IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO AL 4. COMMA DELL'ARTICOLO 59 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11 MARZO 2005 N. 12 E DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, AL FINE DI REALIZZARE L'IMMOBILE DI CUI SOPRA, NONCHE' EVENTUALI AMPLIAMENTI FINO ALL'ESAURIMENTO DI TUTTI I RAPPORTI PREVISTI DALLA LEGGE STESSA, HANNO ISTITUITO UN VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE SULLE AREE SOPRA INDICATE (FOGLIO 23 PARTICELLA 113, FOGLIO 8 PARTICELLE 4 E 108, FOGLIO 9 PARTICELLA 108). DETTO VINCOLO, STIPULATO A FAVORE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, SENZA CORRISPETTIVO ALCUNO, HA DURATA PERPETUA SALVO RISOLUZIONE PER DEMOLIZIONE TOTALE DEL REALIZZANDO FABBRICATO E SALVO MODIFICAZIONI NEI SEGUENTI CASI: A) DEMOLIZIONE PARZIALE DEL REALIZZANDO FABBRICATO DI CUI SOPRA; B) MODIFICAZIONI ALLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 16 MARZO 2005 N. 11, TALI DA CONSENTIRE UN AUMENTO DEGLI INDICI DI COPERTURA DELL'AREA RISPETTO A QUELLI ATTUALMENTE IN VIGORE; C) ADOZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA DI UN NUOVO STRUMENTO URBANISTICO. SI PRECISA INOLTRE CHE IL SIGNOR OMISSIS E' INTERVENUTO AL TRASCRIVENDO ATTO ANCHE QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE DENOMINATA OMISSIS CORRENTE OMISSIS. ATTO NOTARILE PUBBLICO, stipulata il 25/09/2010 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 117200/24251 di repertorio, trascritta il 04/10/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 11285 Registro particolare n. 8699, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO. La formalità è riferita solamente a 23 Particella 118.*

NOTA IL SIGNOR OMISSIS: - HA RICHIESTO LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ART. 52, COMMA 21 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2002, ESENZIONE DA "IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE" ED A TAL FINE HA DICHIARATO: = CHE TRATTASI DI FONDO AGRICOLO; = CHE IL

FONDO E' UBICATO NEL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DI SONDRIO; = DI ESSERE COLTIVATORE DIRETTO A TITOLO PRINCIPALE; = DI IMPEGNARSI A COLTIVARE O CONDURRE IL FONDO PER ALMENO DIECI ANNI DAL 25 SETTEMBRE 2010; = DI ESSERE EDOTTO DAGLI OBBLIGHI CONTENUTI NELL'ART. 5-BIS DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994 N. 97; - HA DICHIARATO DI AVER ACQUISTATO L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN CONTRATTO AL FINE DI ACCORPARLO AL CONTIGUO IMMOBILE GIA' DI SUA PROPRIETA' DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 23 PARTICELLA 113. ATTO NOTARILE PUBBLICO, stipulata il 30/10/2010 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 117484/24372 di repertorio, trascritta il 08/11/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 12626 Registro particolare n. 9729, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a FG. 23 Particella 116.

NOTA IL SIGNOR OMISSIS HA RICHiesto LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ART. 52, COMMA 21 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2002, ESENZIONE DA "IMPOSTA DI REGISTRO, (CONTINUA SULLA PERIZIA- SI PREGA DI PRENDERE VISIONE INTEGRALMENTE)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 321 E 424 DI FOGLIO 12, INSISTE TRA L'ALTRO UN PICCOLISSIMO CASELLO AD USO RACCOLTA ACQUA PIOVANA DELLA SUPERFICIE COPERTA DI CIRCA MQ. 6.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, DIVISIONE UNITA IMMOBILIARE E IMPIANTISTICA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE PRATICHE AUTORIZZAZIONI COMUNALI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

AUTORIZZAZIONE COMUNALE : €.4.483,50

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA AGIBILITA' SUB. 3 e 5 DEL FG. 23 N. 774

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata per l'agibilità UNITA IMMOBILIARI SUB.3 e 5

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

REDAZIONE E PRESENTAZIONE Segnalazione Certificata per l'agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241): €.12.810,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione catastale (normativa di riferimento: cambio di destinazione d'uso catastale da unità collabente a deposito)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (DOCFA) per aggiornare i dati dell'immobile.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

variazione catastale (DOCFA): €.1.281,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

*

Il tutto come meglio descritto nella perizia allegata agli atti della procedura.

Si precisa che per informazioni aggiornate circa lo stato di possesso è necessario contattare il professionista delegato.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, 47.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) **la vendita avrà luogo il giorno: 19 NOVEMBRE 2026 ore 15.00.**
- 2) presso lo studio dell'avv. Silvia Bertolini, Via Nani n.7 in Morbegno (SO) per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche come da istruzioni sotto riportate;
- 3) il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene stabilito come segue:

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 2.046.525,50

OFFERTA MINIMA: € 1.534.894,13

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

- 4) L'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

-Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:-

- 5) 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, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "PROC.ESEC.IMM 11 2025 TRIB. DI SONDRIO" e deve essere **depositata entro le ore 12:00 del 18 NOVEMBRE 2026** presso lo studio dell'avv. Silvia Bertolini, Via Nani n.7 in Morbegno (SO); (consigliabile appuntamento telefonico per il deposito al numero 3474104869).

- 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.

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 sede di Sondrio IBAN (IT86B0623011010000017099190) con causale “versamento cauzione lotto ____”. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta. La copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

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.

La trasmissione dell’offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, **entro e non oltre le ore 12:00 del 18 NOVEMBRE 2026**. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Per ricevere assistenza l’offerente dovrà 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.

Disciplina comune per entrambe le tipologie di offerte:

L’offerta dovrà contenere:

- 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 aggiornato degli ultimi 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;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà inserire nella busta il certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

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, l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email 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 che partecipa all'asta e l'assegno della cauzione (per le offerte cartacee) o la distinta del bonifico (per le offerte telematiche).

Anche in caso di offerta da parte di società, dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante della società.

6) L'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; (offerta minima sopra indicata).

7) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; in presenza di più offerte valide, il delegato procederà alla gara 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. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando presso lo studio dell'avv. Silvia

Bertolini Via Nani n. 7 in Morbegno (SO), mentre coloro che presenteranno l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, con la precisazione che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale inviando le credenziali per l'accesso al proprio portale al fine di poter partecipare alla gara. 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.

8) Presentata l'offerta, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, 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.

9) L'aggiudicatario definitivo dovrà versare, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato ovvero in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 11/2025), da depositarsi presso il domicilio del professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà 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 (che verrà comunicato in seguito dall'istituto di credito), ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico.

10) 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.

11) Si informa che custode dei beni immobili è l'avv. Silvia Bertolini alla quale rivolgersi per la visita del bene, che sarà possibile concordare, sino a 15 giorni prima della vendita, previo appuntamento telefonico al n. 347.4104869;

12) Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario all'iban che verrà comunicato, salvo restituzioni;

13) 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;

14) L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

15) 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";

16) 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 avverrà la vendita successiva;

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

18) Per maggiori informazioni, rivolgersi allo studio dell'avv. Silvia Bertolini, Via Nani n.7 in Morbegno (SO), previo appuntamento telefonico al 3474104869;

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 del dell'avv. Silvia Bertolini, Via Nani n.7 in Morbegno (SO)

- 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. Silvia Bertolini rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Morbegno, lì 17.07.2026

Il professionista delegato
avv. Silvia Bertolini