

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

**Esecuzione immobiliare n. 75/22 REI**

contro IL DEBITORE ESECUTATO

**QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Valore di stima lotto 1 euro 208.000,00

Valore di stima lotto 3 euro 116.200,00

Il sottoscritto avv. Marco Moroni visto il provvedimento in data 19.06.2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio lo ha delegato a compiere, ai sensi degli articoli 569, 570 e seguenti, 576 e seguenti 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 1:**

Intera e piena proprietà di:

A) esposizione a TEGLIO Via San Giacomo Nazionale 16, frazione Tresenda, della superficie commerciale di 220,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (..). Trattasi di un'unità commerciale a piano terra, costituente porzione di un più ampio complesso a destinazione mista sviluppato su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,29. Identificazione catastale: foglio 95 particella 77 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 201 mq, rendita 1.743,97 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE S. GIACOMO n. 16, piano: T. Coerenze: mapp.244, mapp.77 per due lati, altra U.I.U. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 56, intestata a ..., per lavori di costruzione complesso produttivo con sovrastante abitazione, presentata il 11/06/1971, rilasciata il 24/06/1971 con il n. 56 di protocollo. Autorizzazione di Abitabilità N. 5311, intestata a .., rilasciata il 28/10/1972 con il n. 5311 di protocollo. Permesso di Costruire in Sanatoria N. 113, intestata a ..., per lavori di lavori realizzati in difformità, presentata il 12/06/2014, rilasciata il 08/07/2014 con il n. 113 di protocollo.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 62, intestata a..., per lavori di opere realizzate in difformità, rilasciata il 06/10/1995 con il n. 62 di protocollo.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.39 del 07/11/2018, l'immobile ricade in zona Tuc - ambito di completamento e sviluppo residenziale di fondovalle e di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 – Ambiti del tessuto residenziale di sviluppo e completamento di fondovalle e versante (T.u.c.). Definizione e disposizioni generali 1. L'edificabilità nei Tessuti residenziali di sviluppo e completamento del fondovalle e di versante a prevalente destinazione residenziale è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna zona nelle tavole del PdR “ Carta degli usi del suolo e modalità di intervento”. 2. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della S.l.p. di progetto per i lotti liberi e per quelli esistenti in funzione dell'applicazione di misure perequative ed incentivative, sommando all'indice base di zona (I.Z.) l'indice di saturazione (I.S.) e l'indice di incentivazione (I.I.) come meglio definito nelle Definizioni e disposizioni generali del Documento di Piano . 3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, l'incremento della S.l.p. per mezzo degli indici I.S ( diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica) ed I.I. (indici premiali indirizzati alla realizzazione di edifici con miglioramento del bilancio energetico, riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili , promozione dell'edilizia ecosostenibile etc. dovrà essere sottoposto a atto di asservimento delle aree interessate (per quanto attiene allo sfruttamento dell'indice I.S.) ed a specifico atto dirigenziale (per quanto attiene allo sfruttamento dell'indice I.I.). 4. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione o in ampliamento, comportano la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi nella misura corrispondente alla differenza tra S.l.p. esistente e massima ammissibile nelle sole zone assoggettate a pianificazione attuativa. Criteri operativi 1. Gli interventi ammessi dal P.G.T. si attuano mediante: a) Permesso di costruire e/o S.C.I.A. ai sensi degli articoli 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42 della L.R. 12-2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria, demolizione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione; b) piano attuativo o planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata, predisposto a termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui agli articoli 12 e 14 della L.R. 12-2005 e s.m.i. Parametri di utilizzazione 1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione da assoggettarsi alla verifica planivolumetrica dovranno rispettare i seguenti parametri:

- I.Z.=0.30 mq./mq. - H max <= 7,50 ml; - N. piani <= 2; - Dc (da confini) 0=> 5,00 ml – - Df (da fabbricati) => 10,00 ml; - Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle norme del codice della strada e relativi decreti attuativi. - Superficie coperta: 30% della superficie del lotto - superficie a verde: 30% della superficie del lotto - destinazioni ammesse: -residenziale R1 - commerciale T1 (esercizi di vicinato max 150 mq. sup. vendita) - direzionale D1-D2 - ricreativa e ricettiva H1 - artigianato di servizio (P2)-MAGAZZINI (P3) sino al limite max. del 40% S.l.p. Prescrizioni generali 1. Nell'ambito delle zone omogenee dei Tessuti residenziali di sviluppo e completamento del fondovalle e di versante a prevalente destinazione residenziale gli edifici non coerenti con i parametri e/o i caratteri urbanistici di cui alla relativa zona omogenea, non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12-2005 e s.m.i. 3. Sono ammesse utilizzazioni a fini residenziali di sottotetti di edifici esistenti purché l'altezza interna non risulti inferiore a quella prescritta dalle norme del Regolamento d'Igiene tipo e alle prescrizioni normative di cui al comma 6 dell'articolo 63 della L.R. 12-2005 e s.m.i. L'altezza massima assoluta di riferimento per il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti è pari a ml. 9.00. Ogni intervento di recupero del sottotetto è obbligatoriamente assoggettato alla valutazione di impatto paesistico secondo le norme di cui all'allegato P.d.R 2 del P.G.T. 4. Per i soli fabbricati esistenti e posti a confine, è possibile l'edificazione in aderenza nei casi in cui la facciata stessa sia "cieca" o ad essa assimilata. In tali casi il nuovo corpo di fabbrica in aderenza dovrà essere costruito ad uguale altezza e con medesime caratteristiche morfotipologiche dell'edificio esistente.

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

Vedere perizia.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Nulla da segnalare, vedere perizia.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **LOTTO 3:**

Intera e piena proprietà di:

A) appartamento a TEGLIO Via San Giacomo Nazionale 16, frazione Tresenda, della superficie commerciale di 121,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (..). Trattasi di un'unità residenziale a piano secondo, costituente porzione di un più ampio complesso a destinazione mista sviluppato su tre piani fuori terra.. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale: foglio 95 particella 77 sub. 8 (catasto

fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale S. Giacomo n.16, piano: 2, intestato a...Coerenze: mapp.244, mapp.77 per due lati, affaccio esterno. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 56, intestata a .., per lavori di costruzione complesso produttivo con sovrastante abitazione, presentata il 11/06/1971, rilasciata il 24/06/1971 con il n. 56 di protocollo. Autorizzazione di Abitabilità N. 5311, intestata a .., rilasciata il 28/10/1972 con il n. 5311 di protocollo. Concessione edilizia N. 116, intestata a .., per lavori di recupero a fini abitativi di sottotetto esistente, presentata il 02/05/2003, rilasciata il 23/06/2003 con il n. 116 di protocollo. Richiesta certificato agibilità N. 5261, intestata a .., per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 28/04/2009, rilasciata il 30/04/2009 con il n. 5261 di protocollo. Permesso di Costruire in Sanatoria N. 113, intestata a ... per lavori di lavori realizzati in difformità, presentata il 12/06/2014, rilasciata il 08/07/2014 con il n. 113 di protocollo. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 62, intestata a ..., per lavori di opere realizzate in difformità, rilasciata il 06/10/1995 con il n. 62 di protocollo.

##### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.39 del 07/11/2018, l'immobile ricade in zona Tuc - ambito di completamento e sviluppo residenziale di fondovalle e di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 – Ambiti del tessuto residenziale di sviluppo e completamento di fondovalle e versante (T.u.c.). Definizione e disposizioni generali 1. L'edificabilità nei Tessuti residenziali di sviluppo e completamento del fondovalle e di versante a prevalente destinazione residenziale è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna zona nelle tavole del PdR “ Carta degli usi del suolo e modalità di intervento”. 2. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della S.l.p. di progetto per i lotti liberi e per quelli esistenti in funzione dell'applicazione di misure perequative ed incentivative, sommando all'indice base di zona (I.Z.) l'indice di saturazione (I.S.) e l'indice di incentivazione (I.I.) come meglio definito nelle Definizioni e disposizioni generali del Documento di Piano. 3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, l'incremento della S.l.p. per mezzo degli indici I.S ( diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica) ed I.I. (indici premiali indirizzati alla realizzazione di edifici con miglioramento del bilancio energetico , riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia

e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili , promozione dell'edilizia ecosostenibile etc. dovrà essere sottoposto a atto di asservimento delle aree interessate (per quanto attiene allo sfruttamento dell'indice I.S.) ed a specifico atto dirigenziale (per quanto attiene allo sfruttamento dell'indice I.I.). 4. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione o in ampliamento, comportano la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi nella misura corrispondente alla differenza tra S.l.p. esistente e massima ammissibile nelle sole zone assoggettate a pianificazione attuativa. Criteri operativi 1. Gli interventi ammessi dal P.G.T. si attuano mediante: a) Permesso di costruire e/o S.C.I.A. ai sensi degli articoli 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42 della L.R. 12-2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria, demolizione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione; b) piano attuativo o planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata, predisposto a termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui agli articoli 12 e 14 della L.R. 12-2005 e s.m.i. Parametri di utilizzazione 1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione da assoggettarsi alla verifica planivolumetrica dovranno rispettare i seguenti parametri: - I.Z.=0.30 mq./mq. - H max <= 7,50 ml; - N. piani <= 2; - Dc (da confini) 0=> 5,00 ml - - Df (da fabbricati) => 10,00 ml; - Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle norme del codice della strada e relativi decreti attuativi. - Superficie coperta: 30% della superficie del lotto - superficie a verde: 30% della superficie del lotto - destinazioni ammesse: - residenziale R1 - commerciale T1 (esercizi di vicinato max 150 mq. sup. vendita) - direzionale D1-D2 - ricreativa e ricettiva H1 - artigianato di servizio (P2)-MAGAZZINI (P3) sino al limite max. del 40% S.l.p. Prescrizioni generali 1. Nell'ambito delle zone omogenee dei Tessuti residenziali di sviluppo e completamento del fondovalle e di versante a prevalente destinazione residenziale gli edifici non coerenti con i parametri e/o i caratteri urbanistici di cui alla relativa zona omogenea, non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12-2005 e s.m.i. 3. Sono ammesse utilizzazioni a fini residenziali di sottotetti di edifici esistenti purché l'altezza interna non risulti inferiore a quella prescritta dalle norme del Regolamento d'Igiene tipo e alle prescrizioni normative di cui al comma 6 dell'articolo 63 della L.R. 12-2005 e s.m.i. L'altezza massima assoluta di riferimento per il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti è pari a ml. 9.00. Ogni intervento di recupero del sottotetto è obbligatoriamente assoggettato alla valutazione di impatto paesistico secondo le norme di cui all'allegato P.d.R 2 del P.G.T. 4. Per i soli fabbricati esistenti e posti a confine, è possibile l'edificazione in aderenza nei casi in cui la facciata stessa sia "cieca" o ad essa assimilata. In tali

casi il nuovo corpo di fabbrica in aderenza dovrà essere costruito ad uguale altezza e con medesime caratteristiche morfotipologiche dell'edificio esistente

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

Vedere perizia.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Nulla da segnalare, vedere perizia.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima allegata agli atti della procedura.

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.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

1. la vendita avrà luogo il giorno **20 marzo 2025 ore 14.00** presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica;
2. l'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
3. l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematica. - **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, può essere depositata presso lo studio in Sondrio, via Pio Rajna n. 5 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, previo appuntamento telefonico con lo studio al n. 0342.015246. Il termine ultimo per depositare la busta corrisponde con il giorno **19 marzo 2025 dalle ore 15.00 alle ore 18.00**. L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere il numero della procedura, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, del lotto/lotti sul quale formulare l'offerta, 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. All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società. Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

**Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale [pvp.giustizia.it](http://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 18:00 del giorno 19 marzo 2025**. 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. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime

di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovrà, poi, contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, 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 addebitata la predetta cauzione, le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, 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;

4. l'offerta sul prezzo base di euro € 87.750,00 per il lotto 1 ed € 49.021,88 per il lotto 3 deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 75/2022) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la banca Credit Agricole con IBAN IT90F0623011010000016697147 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... EI 75/2022". 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 (offerta minima: € 65.812,50 per il lotto 1 ed € 36.766,41 per il lotto 3);
6. in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 2.000,00 per i lotti 1,3 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 3 minuti, 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 in Sondrio via Tremogge 23, 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.

7. presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata e, 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.
8. 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 (Tribunale di Sondrio E.I. 75/2022); 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, ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato;
9. il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
10. si informa che custode dei beni immobili pignorati è il debitore;
11. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
12. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;

13. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare, oltre al saldo prezzo, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni; compensi nella misura di legge e spese relativi al trasferimento della proprietà, trascrizione, registrazione, voltura sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva, l'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere l'iva se dovuta;
14. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato se richiesta;
15. per maggiori informazioni rivolgersi al n. 0342.015246;
16. si precisa 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 il suo studio e/o in altro luogo idoneo allo svolgimento e 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 delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, 28.10.2024

Il professionista delegato Avv. Marco Moroni