

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

**Esecuzione immobiliare n. 70/2020 REI**

contro IL DEBITORE ESECUTATO

\* \* \*

**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Valore di stima lotto uno € 133.400,00

\* \* \*

La sottoscritta avv. Francesca Mevio visto il provvedimento in data 11.06.2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesca Palladini la delegava 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 UNO (lotto uno come indicato in perizia, unico lotto in vendita):**

**Intera e piena proprietà di:**

A) appartamento a SONDRIO VIA GORIZIA 31, della superficie commerciale di 117,87 mq. Trattasi di u.i. residenziale costituita da appartamento al piano quinto composto da ingresso, disimpegno, studio, soggiorno, cucina con relativo ripostiglio, tre camere, due w.c. e due balconi. Inoltre l'u.i. è dotata di due accessori esclusivi costituiti da cantina in piano interrato e solaio in piano sesto. L'immobile in questione è collocato in un complesso residenziale denominato "Condominio casa e famiglia" realizzato a metà anni '50, sviluppato di 6 livelli di cui uno interrato e dotato di svariate u.i. residenziali con relativi accessori (cantine e/o ripostigli al livello interrato e solai in piano sesto) oltre agli spazi comuni costituiti da : area esterna di pertinenza con i relativi accessi e camminamenti a piano terra, locale caldaia, anti C.T., ripostiglio e autoclave al piano interrato, loc. ascensore con loc. vasca espansione e rip. a piano sesto, scale interne, vano ascensore e corridoio e disegni comuni distribuiti sui vari livelli dell'edificio. Sono inoltre presenti anche dei box auto accessibili dall'area di pertinenza ma censiti separatamente ai mapp. 423 e 424. L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene

esclusivamente dalla strada comunale denominata via Gorizia mediante il passaggio lungo un viale/strada privata della larghezza di 4 mt insistente catastalmente al fg 43 map 17 (tale modalità d'accesso/transito, esercitato fin dall'epoca di costruzione del condominio Casa e Famiglia, è altresì citato nell'atto di provenienza del 1972).

A.1) cantina.

A.2) sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale: foglio 43 particella 300 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: S1-5-6. Coerenze: dell'intero fabbricato partendo da Nord in senso orario: map 423, via Credaro (area adibita a parcheggio pubblico), map. 424, map 388, map 413, map 20, map 18, map 17, map 1112, map 15 della singola u.i. Fg 43 map 424 sub 13 (intesa come appartamento a P5) partendo da Nord (ingresso) in senso orario: spazi comuni, muri perimetrali, altra u.i. sub 31

B) box singolo a SONDRIO VIA GORIZIA 31, della superficie commerciale di 18,03 mq. Trattasi di u.i. accessoria residenziale costituita da rimessa/ box auto situata a piano terra composta da unico locale. L'immobile in questione è collocato in un complesso residenziale denominato "Condominio casa e famiglia" realizzato a metà anni '50 (fabbricato principale ad uso residenziale individuato al map 300) e da svariati box/posti auto esclusivi del complesso realizzati nel 1963 (map. 424 e 423 attuali costruiti a loro volta sull'area di pertinenza del map. 300). L'accesso carraio e pedonale ai box auto avviene dall'area di pertinenza comune del complesso condominiale identificata catastalmente al fg 43 map. 300 raggiungibile esclusivamente dalla strada comunale denominata via Gorizia mediante il passaggio lungo un viale/strada privata della larghezza di 4 mt insistente catastalmente al fg 43 map 17 (tale modalità d'accesso/transito, esercitato fin dall'epoca di costruzione del condominio Casa e Famiglia, è altresì citato nell'atto di provenienza del 1972).

Identificazione catastale: foglio 43 particella 424 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: Via Goriza, piano: Terra. Coerenze: dell'intero fabbricato partendo da Nord in senso orario: via Credaro (area adibita a parcheggio pubblico), map 388, map 300 della singola u.i. Fg 43 map 424 sub 5 partendo da Nord (ingresso) in senso orario: map. 300, altra u.i., muri perimetrali.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 14/05/2012 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. rep. 203898/27103 di repertorio, iscritta il 16/05/2012 a Sondrio ai nn. 5689/582;

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, in data 05/08/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 500 di repertorio, trascritto il 18/09/2020 a Sondrio ai nn. 8722/6915;

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per esecuzione opere edilizie N. 11495 / 1954, per lavori di Costruzione di una casa ad uso civile abitazione in Via Gorizia, presentata il 04/12/1954, rilasciata il 21/12/1954 con il n. 11495 di protocollo, agibilità del 29/11/1956 con il n. 12415 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero complesso residenziale comprendente l'u.i. residenziale con relativi accessori meglio censita al Fg. 43 map 300 sub. 13.

Nulla osta per esecuzione opere edilizie N. 12414 / 1963, per lavori di Costruzione di n. 9 autorimesse site in Via Gorizia (mappale 300 del Fg. 43), presentata il 03/11/1962, rilasciata il 10/01/1963, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente alle diverse autorimesse / box auto previste tra cui l'u.i. censita al fg 43 map 424 sub 5. Nel fascicolo cartaceo visionato presso l'archivio non è stata reperita alcuna pratica di agibilità relativa al nulla osta citato.

Autorizzazione edilizia N. 91/A, per lavori di manutenzione alle parti comuni: rifacimento tinteggiatura del fabbricato in Sondrio in Via Gorizia n. 31, presentata il 21/07/1980, rilasciata il 20/08/1980 con il n. prot. 8696 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero condominio censito al fg. 43 map 300.

Autorizzazione edilizia N. 86/A, per lavori di manutenzione alle parti comuni: rifacimento del manto di copertura dell'immobile sito in Sondrio, Via Gorizia - Fg. 43 map. 300, presentata il 10/05/1989, rilasciata il 30/05/1989 con il n. Prot. 6292 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero condominio censito al fg. 43 map 300.

Autorizzazione Edilizia N. 57/A, per lavori di manutenzione alle parti comuni: sistemazione dei balconi del condominio ubicato in Via Gorizia Fg. 43 map. 300 presentata il 08/06/1998, rilasciata il 17/06/1998 con il n. prot. 10316 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero condominio censito al fg. 43 map 300.

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. 16903 / 1010, per lavori di interventi sulle parti comuni: Opere elettromeccaniche ed edili per cambio combustibile da gasolio a gas metano, del gruppo termico esistente con nuovo esterno a condensazione presentata il 07/06/2010 con il n. 16903 / 1010 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero edificio fg 43 map 300.

Rinnovo SCIA VVFF N. 250/4, per lavori di Centrale termica condominiale, presentata il 27/07/2020 con il n. prot 6242 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a parte comune condominiale: centrale termica. Da informazioni di dettaglio ricevute dall'attuale Amm.re condominiale è stato evidenziato quanto segue: "...il condominio CASA E FAMIGLIA è provvisto di regolare autorizzazione riferita alla centrale termica condominiale con progetto approvato l'8/7/2010 prot. 7695, emessa dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sondrio. La pratica in oggetto è la n. 250/4. Tale certificazione è stata rinnovata il 27 luglio del 2020 (prot. 6242) e ha validità quinquennale".

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/03/2023 - approvazione Nuovo Piano di Governo del Territorio, l'immobile ricade in zona Tuc tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 33 NTA. Il titolo è riferito solamente a entrambi gli immobili oggetto di procedura esecutiva fg. 43 map 300 sub 13 e fg. 43 map 424 sub 5.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

##### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fg 43 map 300 sub 13 Diversa distribuzione interna solaio a piano 6° (presenza risega lato EST) (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR n. 380/2001 e s.m.i.). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: CILA tardiva ai sensi dell'art 6-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. - importo presunto comprensivo di onorari tecnici, sanzione minima pari a 1000 € oltre a Cassa Previdenziale ed IVA: €3.300,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Questa situazione è riferita solamente alla porzione di solaio attualmente ricompresa nella consistenza dell'u.i. censita al fg. 43 map. 300 sub 13. Come meglio segnalato nel successivo paragrafo sulle difformità catastali, la presenza della risega interna al solaio è di fatto solo una

variazione nella distribuzione interna rispetto a quanto riscontrato nelle planimetrie presenti nella banca dati catastale, visto che negli elaborati grafici progettuali autorizzati con il nulla osta del 1954 non è presente una pianta specifica riferita al solaio ma tale livello è visibile solo da una sezione complessiva dell'edificio e nei prospetti. Comunque tale variazione non ha comportato alterazioni di carattere urbanistico relativi sia alla destinazione d'uso (rimane immutata la destinazione accessoria al residenziale) che al volume (in quanto spazi e sagome già autorizzati nel nulla osta originario). Premesso che non è possibile per il tecnico stabilire in che epoca sia stata realizzata tale variazione nella distribuzione interna, a parere dello scrivente, la regolarizzazione di tale situazione, sempre che sia ritenuta necessaria da parte dell'UTC comunale vista la sua modesta portata edilizia, potrebbe avvenire con una pratica edilizia in sanatoria con applicazione di una sanzione fissa (CILA tardiva ai sensi dell'art 6-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.).

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente all'u.i. censita al fg 43 map 300 sub. 13 1). Presenza risega interna in lato est nel solaio posto a piano 6°, con conseguente riduzione della superficie utile (circa 1 mq) del locale accessorio e indicazione h media inferiore al reale (indicato 1,50 rispetto 1,68 rilevato) La situazione riscontrata di fatto ingloba l'area mancante al solaio censito al sub 13, nell'adiacente sub 21 (Bene comune censibile condominiale) 2) Altezza della cantina posta a piano sotterraneo maggiore al reale (indicato 3,20 rispetto a 2.65 rilevato e arrotondato) 3) mancanza sia in visura che in planimetria del n. civico nell'attuale indirizzo catastale che invece risulta corretto. (normativa di riferimento: Normativa catastale vigente. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: variazione catastale completa per rettifica map 300 sub 13 - importo presunto comprensivo di onorari tecnici, diritti catastali oltre a Cassa Previdenziale ed IVA: €2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1,5 mese. Questa situazione è riferita solamente a u.i. censita al fg 43 map 300 sub 13. Si specifica che l'attuale normativa catastale (in particolare la circolare A.E. n. 2/E DEL 01.02.2016 e successivi chiarimenti) prevede in caso di variazione lo scorporo delle cantine e/o vani accessori accessibili in maniera separata dalle parti comuni, pertanto l'aggiornamento previsto per la correzione della sagoma planimetrica del solaio determina la soppressione dell'u.i. originaria (map 300 sub 13) e la creazione di tre u.i. distinte da censire rispettivamente come segue: - n.1 in cat. A/2 (appartamento a piano 5°) - n.2 in cat C/2 (solaio con sagoma rettificata in piano 6° e cantina in piano primo sotto strada). Infine andrebbe contestualmente censita ed identificata anche la porzione mancante al solaio costituita

dall'ingombro della risega segnalata in lato Est a beneficio del BCC sub. 21. Tale superficie costituirebbe una porzione di u.i.u. unita di fatto con il sub 21 e la sua corretta individuazione catastale necessiterebbe di un'ulteriore variazione con causale specifica.

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni sono pervenuti al debitore per successione ereditaria e atto di donazione, sul punto si rimanda alla perizia di stima.

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'u.i. residenziale censita al fg. 43 map 300 sub 13 è l'attuale residenza del debitore / esecutato, mentre il box auto censito al fg. 43 map 424 sub 5 è di fatto un accessorio esclusivo dell'abitazione sopra citata. E' stato inoltre verificato dal tecnico incaricato che non esistono contratti d'affitto registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 05.08.2020.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Per le spese condominiali insolute si rimanda alla perizia di stima.

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima del Geom. Moreno Borsi 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 **14 MARZO 2025 alle ore 14:00** presso lo studio in via Tremogge 23-Sondrio 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, gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura;
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 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, termine ultimo per il deposito è **il giorno 13 MARZO 2025 dalle 15.00 alle 18:00**, presso lo studio in Sondrio via Tremogge 23, è gradito un contatto telefonico

con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. 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, la 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 13 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 € 100.050,00 per il lotto uno 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. 70/20 lotto 1) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare di Sondrio con IBAN IT 49V0569611000000015459X36 intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione – lotto 1 EI 70/20". 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: € 75.037,50 per il lotto uno);
  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 € 2.000,00 per il lotto uno, 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 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. ai sensi dell'art. 41, c. 4, D. Lgs 385/1993 l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal c. 5 del predetto articolo, dovrà versare, entro il termine di giorni 60 dall'aggiudicazione direttamente all'istituto creditore la parte di prezzo indicata dal professionista delegato, mentre il residuo dovrà essere versato, detratta la somma già corrisposta a titolo di cauzione, al professionista delegato nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione;
  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 l'avv. Francesca Mevio;
11. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato, oltre al saldo prezzo, l'importo del fondo spese da versare 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;
12. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, anche a seguito di richiesta di integrazione, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata;
13. 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;
14. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
15. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato;
16. per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 0342.211829, 392.9335479);
17. 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, lì 18.11.2024

Avv. Francesca Mevio