

## STUDIO LEGALE CERATI

avvocato Fabrizia Poletti

piazza marconi 14  
23017 morbegno so  
tel 0342 610980

### TRIBUNALE DI SONDRIO

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 71/2023 R.G.E.

### AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Fabrizia Poletti (C.F.: PLT FRZ 83C49 E507W), con studio in 23017 Morbegno (So), Piazza Marconi n. 14 (tel: 0342-610980 - fax: 0342-642041 – e.mail: fabrizia.poletti@studiolegalecerati.it - p.e.c.: fabriziapoletti@pec.it), delegata con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Sondrio in data 17.06.2024, e notificata in pari data, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato,

### AVVISA

che il **giorno 25 MARZO 2025, ALLE ORE 14:30**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), del compendio immobiliare pignorato, presso lo studio del professionista delegato sito in **23017 Morbegno (So), Piazza Marconi n. 14**, per gli offerenti con modalità cartacea, ed all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, alle seguenti:

### CONDIZIONI DI VENDITA

- **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 165.000,00.=**
- **OFFERTA MINIMA - EFFICACE A PARTIRE DA: € 123.750,00.=** (non inferiore di oltre ¼ del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra indicate)
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00.=**

### RENDE NOTO

che le visite al compendio immobiliare pignorato potranno essere prenotate contattando il custode giudiziario Avv. **FABRIZIA POLETTI**, al seguente recapito telefonico: **0342-610980**

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(corrispondente alla perizia in data 28.03.2024)

#### LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

In Tresivio (So), Località Boirolò snc



Villa singola ad uso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra, alla quale si accede tramite scala esterna collegata direttamente alla strada vicinale, composta da: ingresso, cantina, ripostiglio, camera, bagno e zona giorno a piano terra, oltre intercapedine sul retro esterno del fabbricato che funge da deposito; disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio al piano primo, collegato mediante scala interna; oltre area di pertinenza esterna e terreni limitrofi; oltre tettoia esterna chiusa su tre lati e destinata a posto auto coperto, non autorizzata a livello edilizio e catastale. Il tutto identificato catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI TRESIVIO (SO)

- Foglio 3, particella 139, sub. 0, cat. A/3, cl. 1, piano T-1, 6,5 vani, rendita € 228,27.=-;

Coerenze da nord in senso orario: mappali n.ri 234, 141, 269 e 137 di F. 3;

CATASTO TERRENI COMUNE DI TRESIVIO (SO)

- Foglio 3, particella 269, pascolo, cl. 1, superficie 630, r.a. € 0,33.=-, r.d. € 0,81.=-;

Coerenze da nord in senso orario: mappali n.ri 139, 141, 165, 177 e 137 di F. 3;

- Foglio 3, particella 141, pascolo, cl. 1, superficie 1080, r.a. € 0,56.=-, r.d. € 1,39.=-;

Coerenze da nord in senso orario: mappali n.ri 235, 143, 165, 269 e 139 di F. 3;

- Foglio 3, particella 235, prato irriguo, cl. 5, superficie 90, r.a. € 0,19.=-, r.d. € 0,21.=-;

Coerenze da nord in senso orario: mappali n.ri 140, 142, 141 e 234 di F. 3;

- Foglio 3, particella 232, prato irriguo, cl. 5, superficie 21, r.a. € 0,04.=-, r.d. € 0,05.=-;

Si segnala che su detto mappale insiste un manufatto destinato a posto auto coperto non autorizzato e non accatastato;

Coerenze da nord in senso orario: mappali n.ri 136, 233 e 134 di F. 3;

- Foglio 3, particella 234, prato irriguo, cl. 5, superficie 170, r.a. € 0,35.=-, r.d. € 0,40.=-;

Coerenze da nord in senso orario: mappali n.ri 138, 235, 139 e 233 di F. 3;

- Foglio 3, particella 140, prato cl. 2/prato irriguo cl. 5, superficie 855, r.a. € 4,24.=-, r.d. € 4,26.=-;

Coerenze da nord in senso orario: strada, mappali n.ri 142, 235 e 138 di F. 3;

- Foglio 3, particella 218, prato irriguo, cl. 5, superficie 20, r.a. € 0,04.=-, r.d. € 0,05.=-;

Coerenze da nord in senso orario: mappali n.ri 210, 219 di F. 3, e strada.

Facendo pieno riferimento alla perizia, si segnala quanto segue:

**CONFORMITA' EDILIZIA:** sono state rilevate le seguenti difformità: piccolo ampliamento dell'intercapedine adibito a deposito posto a nord/ovest del fabbricato (normativa di riferimento D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 12/2005). Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: pratica edilizia in sanatoria (comprensiva di diritti e sanzioni amministrative): € 2.000,00.=-. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi. Questa situazione è riferita solamente a F. 3, mappale 139.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul terreno distinto a F. 3 mapp. 232, è stato realizzato un manufatto (tettoia chiusa su tre lati) adibito a posto auto coperto (normativa di riferimento D.P.R.



380/2001 e s.m.i. e L.R. 12/2005). L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: demolizione € 3.000,00.=. Questa situazione è riferita solo a F. 3, mappale 232. Il manufatto non risulta sanabile e pertanto non vengono considerati i costi per inserimento in mappa e accatastamento dello stesso. Si considerano dunque i costi di demolizione della porzione insistente sul mappale di proprietà.

**CONFORMITA' CATASTALE:** sono state rilevate le seguenti difformità: scheda catastale non aggiornata a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2013. Nello specifico si segnala diversa distribuzione degli spazi interni a piano primo. Intercapedine destinata a deposito posto sul retro del fabbricato non rappresentata in scheda (normativa di riferimento D.M. XIV del 01.03.1949 e s.m.i.). Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica di variazione catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: inserimento in mappa per ampliamento e pratica di variazione catastale € 2.000,00.=. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. Questa situazione è riferita solo a F. 3, mapp. 139.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** nessuna difformità.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

**PRATICHE EDILIZIE:** dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tresivio (So) è stata prodotta la sola pratica edilizia di seguito riportata: denuncia di inizio attività n. 27/2013 per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato di cui a F. 3, particella 139 e sistemazione area esterna a F. 3, mappali 139, 269, 141 e 143, presentata il 24.04.2013 con il n. 2198 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 3, mappali 139, 269, 141 e 143. Si precisa che parte delle lavorazioni indicate in progetto, come sostituzione serramenti, e parte delle sistemazioni esterne, non sono state eseguite.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 06 del 24.05.2012 e successiva variante per sole NTA n. 07 del 14.03.2017, l'immobile ricade in zona TO\_Tessuto urbano di non recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi stralcio NTA allegato alla perizia. Il titolo è riferito solamente a F. 3, mapp. 139 (fabbricato), mapp. 269 (terreno) e mapp. 141 (terreno).

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 06 del 24.05.2012 e successiva variante per sole NTA n. 07 del 14.03.2017, l'immobile ricade in zona AG3\_Aree agricole di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi stralcio NTA allegato alla perizia. Il titolo è riferito solamente a F. 3, mappali 234, 232, 235, 218 e 140 (terreni).

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** la vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della cd. certificazione energetica.

**AVVERTENZE E GARANZIE:** il compendio immobiliare si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni



contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice. Il tutto, salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice, nonché nella perizia allegata agli atti. Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un eventuale aggiornamento con il custode giudiziario in ordine a possibili contratti di locazione opponibili ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che, ai sensi dell'art. 63, 2° comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Si evidenzia inoltre che, nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, si potrà procedere alla liberazione dello stesso solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Il futuro aggiudicatario, con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode giudiziario a provvedere alla liberazione dell'immobile. Si segnala inoltre che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualunque genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, avendone tenuto conto nella valutazione dei beni stessi.

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore. Il cespite è destinato a seconda casa. Alla data del 07.03.2024 non risultano registrati contratti di locazione.

**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: nessuna.

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

Iscrizioni: ipoteca volontaria attiva stipulata il 19.04.2013, a firma Dott.ssa Balconi Lucia – Notaio, ai nn. 145773/11587 di rep., registrata il 24.04.2013 ai nn. 489 reg. part. e 4473 reg. gen., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. La formalità riguarda tutti i beni oggetto di procedura.

Ipoteca giudiziale stipulata il 29.03.2018, a firma Tribunale di Sondrio, al n. 1859 di rep., registrata il 06.06.2018 a Sondrio ai nn. 675 reg. part. e 6183 reg. gen., derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita a tutti i beni oggetto di procedura.

Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento in data 07.11.2023 a firma Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Milano, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Sondrio il 04.12.2023 ai nn. 12028 reg. part. e 14393 reg. gen. La formalità è riferita a tutti i beni oggetto di procedura.

Altre trascrizioni: nessuna.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



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.=.

Ulteriori avvertenze: trattasi di immobile indipendente, non si rilevano spazi comuni ed altre proprietà.

L'immobile è soggetto a vincolo idrogeologico; non si rilevano vincoli storici o paesaggistici.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

### **OFFERTA IN FORMATO CARTACEO:**

**CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** l'offerta potrà essere presentata da chiunque, ad eccezione del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita.

**COME PRESENTARE L'OFFERTA:** l'offerta, in carta bollata da € 16,00.=, dovrà pervenire in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, sito in 23017 Morbegno (So), Piazza Marconi n. 14. La busta potrà essere presentata dal lunedì al venerdì (eccetto i giorni festivi), dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00, previo appuntamento telefonico al n. 0342-610980. Il termine ultimo per la presentazione della busta è il giorno 24 marzo 2025, alle ore 12:00. A pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà presentare all'esterno alcuna indicazione, annotazione e/o segno di riconoscimento.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta dovrà contenere:

**a1) SE L'OFFERENTE E' PERSONA FISICA:** le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario), la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Sondrio (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Sondrio), lo stato personale (libero o coniugato e, in tale ultimo caso, il regime patrimoniale scelto dai coniugi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, al quale il bene verrà intestato in ragione del 50%. Al fine dell'esclusione del bene aggiudicato dalla comunione legale, sarà necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). L'offerente dovrà allegare la copia della carta di identità in corso di validità, del codice fiscale, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera rilasciato dall'amministrazione comunale, ovvero il certificato di stato libero (per i cittadini extra UE, tale certificato potrà essere richiesto tramite il relativo Consolato). Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore, interdetto o inabilitato, dovrà essere allegata copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare. Se l'offerta è presentata da cittadino extra UE, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o la carta di soggiorno;

**a2) SE L'OFFERENTE E' PERSONA GIURIDICA:** denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando visura camerale di data non anteriore a tre mesi



rispetto alla data fissata per la vendita; generalità del legale rappresentante (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario), dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Sondrio (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Sondrio), allegando altresì copia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dello stesso, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì, secondo i casi, ad allegare procura notarile, copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero della delibera di nomina (corredata, qualora necessario, dalla copia dello statuto e/o dei patti sociali);

**b)** l'indicazione del numero della procedura esecutiva nonché, in caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale viene formulata valida offerta, unitamente ai dati catastali identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

**c)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;

**d)** il termine di pagamento, non superiore a 60 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

**e)** l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali;

**f)** l'intenzione di richiedere, concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio e previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c., con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore;

**g)** all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato a "proc. es. imm. n. 71/23 Trib. So", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione per il caso di aggiudicazione, il quale sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. La cauzione verrà invece restituita agli offerenti non aggiudicatari, al termine della gara. Si precisa che, in caso di più lotti, dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta;

**h)** l'offerta è irrevocabile, salvo che il professionista delegato alla vendita ordini l'incanto, oppure che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### **OFFERTA IN FORMATO TELEMATICO:**

**CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** l'offerta potrà essere presentata da chiunque, ad eccezione del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita.

**COME PRESENTARE L'OFFERTA:** l'offerta, in regola con l'imposta di bollo di € 16,00.= da pagare digitalmente, dovrà essere presentata telematicamente, accedendo al portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it>, selezionando l'esperimento di vendita di interesse ed accedendo al modulo web ministeriale che consentirà la compilazione guidata dell'offerta telematica. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel portale, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 24 marzo 2025. Il portale non accetterà offerte trasmesse dopo tale data. 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 portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta telematica sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015. Qualora l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale, e potrà essere allegata anche in copia per immagine. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, questa non sarà più cancellabile né modificabile; la stessa sarà infatti acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta dovrà contenere:

**a1) SE L'OFFERENTE E' PERSONA FISICA:** le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario), la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Sondrio (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Sondrio), lo stato personale (libero o coniugato e, in tale ultimo caso, il regime patrimoniale scelto dai coniugi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, al quale il bene verrà intestato in ragione del 50%. Al fine dell'esclusione del bene aggiudicato dalla comunione legale, sarà necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). L'offerente dovrà allegare la copia della carta di identità in corso di validità, del codice fiscale, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera rilasciato dall'amministrazione comunale, ovvero il certificato di stato libero (per i cittadini extra UE, tale certificato potrà essere richiesto tramite il relativo Consolato). Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore, interdetto o inabilitato, dovrà essere allegata copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare. Se l'offerta è presentata da cittadino extra UE, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o la carta di soggiorno;

**a2) SE L'OFFERENTE E' PERSONA GIURIDICA:** denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita; generalità del legale rappresentante (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario), dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Sondrio (in mancanza le comunicazioni



verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Sondrio), allegando altresì copia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dello stesso, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì, secondo i casi, ad allegare procura notarile, copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero della delibera di nomina (corredata, qualora necessario, dalla copia dello statuto e/o dei patti sociali);

**b)** l'indicazione del numero della procedura esecutiva nonché, in caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale viene formulata valida offerta, unitamente ai dati catastali identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

**c)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;

**d)** le forme e le modalità di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data della vendita, nonché l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte ed eventuale integrazione, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito telefonico ed indirizzo e-mail, ogni altro elemento ritenuto utile al fine dell'individuazione della migliore offerta;

**e)** l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali;

**f)** l'intenzione di richiedere, concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio e previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c., con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore;

**g)** l'offerta dovrà contenere la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione, eseguito sul conto corrente bancario n. 01089/15232648, intestato alla procedura esecutiva ed aperto presso la Banca Credit Agricole Italia s.p.a., Filiale di Colico, alle seguenti coordinate: codice IBAN: IT03P0623051200000015232648 – intestazione "Tribunale di Sondrio, procedura n. 71/23 R.G.E." – causale "versamento cauzione, es. imm. 71/23 R.G.E., lotto unico"; nonché l'indicazione del codice IBAN di addebito del bonifico stesso, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione. Al fine di consentire l'accredito nel termine utile, l'operazione bancaria dovrà essere eseguita prudenzialmente almeno una settimana prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato entro il termine ultimo di presentazione dell'offerta, sarà infatti causa di nullità ed inefficacia della stessa;

**h)** l'offerta è irrevocabile, salvo che il professionista delegato alla vendita ordini l'incanto, oppure che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:** gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare.





**APERTURA DELLE BUSTE CARTACEE E TELEMATICHE:** il giorno 25.03.2025, alle ore 14:30, presso lo studio del professionista delegato, sito in 23017 Morbegno (So), Piazza Marconi n. 14, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte cartacee e telematiche pervenute. Per quanto riguarda gli offerenti con modalità telematica si precisa che, almeno 30 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 al fine di partecipare alla vendita, mediante invio delle credenziali di accesso. L'eventuale gara, che partirà dall'offerta più alta ricevuta, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti personalmente presenti in sala in caso di offerte cartacee, o connessi al portale in caso di offerte telematiche, le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara sarà dichiarata conclusa qualora sarà trascorso il tempo massimo, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima valida.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara), si precisa che le stesse saranno così giudicate:

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita;
- le offerte inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;
- le offerte non accompagnate da cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
- le offerte presentate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte presentate nei termini indicati dal presente avviso di vendita, pari o superiori all'offerta minima, ed accompagnate da cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTA UNICA:**

- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo base dell'immobile, e vi siano istanze di assegnazione, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice delle Esecuzioni al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo base dell'immobile, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato farà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, sospendere l'aggiudicazione e rimettere gli atti al Giudice delle Esecuzioni al fine di valutare la convenienza di disporre la vendita con incanto;

**PLURALITA' DI OFFERTE:**



1) qualora siano presentate più offerte valide, il professionista delegato inviterà alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del migliore offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita. Qualora l'ultimo prezzo offerto sia ancora inferiore al prezzo base, il professionista delegato procederà nel seguente modo:

1a) se sono state depositate istanze di assegnazione, non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice delle Esecuzioni per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

1b) se non sono state depositate istanze di assegnazione, procederà alla vendita a favore del migliore offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, sospendere l'aggiudicazione e rimettere gli atti al Giudice delle Esecuzioni al fine di valutare la convenienza di disporre la vendita con incanto;

2) in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato la miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto; ciò, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita. In mancanza di tale presupposto, il professionista delegato procederà nel seguente modo:

2a) se sono state depositate istanze di assegnazione, non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice delle Esecuzioni per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

2b) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato la migliore offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di concreti elementi acquisiti, sospendere l'aggiudicazione e rimettere gli atti al Giudice delle Esecuzioni al fine di valutare la convenienza di disporre la vendita con incanto.

...

Si precisa inoltre che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, in caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulterà essere la migliore, purché pari o superiore al prezzo base, sia stata depositata per prima rispetto ad altre offerte pari, e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al professionista delegato per le attività di cui all'art. 591 bis, 2° comma, n. 11, c.p.c., come previsto dal D.M.227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà quindi corrispondere, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, e come da successive indicazioni del professionista delegato, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata,



sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero tramite assegno circolare intestato alla procedura.

Qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente in favore dell'Istituto creditore quella parte di prezzo corrispondente al relativo credito per capitale, interessi, accessori e spese ex art. 41 D.Lgs 385/1993, secondo le indicazioni che gli verranno fornite dal professionista delegato; l'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere, sempre nel medesimo termine di cui sopra, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero tramite assegno circolare intestato alla procedura.

Secondo le istruzioni che verranno all'uopo fornite dal professionista delegato, l'aggiudicatario dovrà altresì versare, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero tramite assegno circolare intestato alla procedura, un'ulteriore somma, pari ad almeno il 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni e/o integrazioni, a titolo di fondo spese per il trasferimento del bene.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere l'I.V.A., se dovuta.

Saranno invece a carico della procedura esecutiva le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo, il Giudice delle esecuzioni dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello eventualmente minore realizzato con la successiva aggiudicazione.

### **AVVERTENZE**

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al professionista ed a copia della relazione di stima con i relativi allegati, saranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria, davanti al Giudice delle Esecuzioni, dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, saranno effettuate, in base alla delega conferita, dal professionista delegato.

Per informazioni sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato, ovvero alla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Sondrio.

E' inoltre possibile, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite al compendio immobiliare, contattare il Custode Giudiziario Avv. FABRIZIA POLETTI, con studio in Morbegno (So), Piazza Marconi n. 14 – tel 0342/610.980, mail: [fabrizia.poletti@studiolegalecerati.it](mailto:fabrizia.poletti@studiolegalecerati.it).

Qualora nel corso delle operazioni di vendita dovessero sorgere questioni incidentali, il professionista delegato provvederà senza indugio a rimettere gli atti al Giudice delle Esecuzioni.



In caso di asta deserta, il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato, se richiesta.

Con osservanza.

Morbegno, li 29.11.2024

Firmato digitalmente dal  
Professionista delegato alla vendita  
Avv. FABRIZIA POLETTI

