TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 57-2023 REI- Cartabia

contro IL DEBITORE ESECUTATO

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Valore di stima lotto 1 euro 29.700,00

Valore di stima lotto 2 euro 18.880,00

Valore di stima lotto 3 euro 15.656,00

Valore di stima lotto 4 euro 70.000,00

Valore di stima lotto 5 euro 3.700,00

Il sottoscritto Avv. Chiara Tempra visto il provvedimento in data 19 gennaio 2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesca Palladini 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:

terreno agricolo a CAIOLO, frazione Loc. Schittarolo, quartiere Bachet, della superficie commerciale di **1.980,00** mq.Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte, che però di fatto sono unite a formare un unico corpo.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 1260, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 4,23 €, Coerenze: Strada comunale, mapp.153, strada comunale, mapp.359-396-151-361-257.

foglio 7 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 720, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 2,42 €, Coerenze: strada comunale, 156, 159, 161, strada comunale e mapp.152. Il terreno presenta una forma regolare , un'orografia leggera inclinazione verso valle, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato polifita.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Nessuna difformità

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreni agricoli liberi e privi di strutture, non vi sono pratiche urbanistiche pregresse

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona agricola

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.Agenzia Entrate ha specificato che non risultano contratti di locazione a partire dal 1991.

LOTTO 2

Intera e piena proprietà di:

terreno agricolo a CAIOLO, frazione Loc. Schittarolo, quartiere Bachet, della superficie commerciale di **1.888,00** mq. Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte (357-359), che però di fatto sono unite a formare un unico corpo.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 852, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,17 €, Coerenze: mapp.396, 359, 149, 147, 146.

foglio 7 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1036, reddito dominicale 2,68 €, derivante da Variazione d'ufficiodel 13/06/1991. Coerenze: mapp.396, mapp.152, strada, mapp.159 e mapp.357.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia media pendenza, le seguenti sistemazioni agrarie: prato e bosco**.**

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Nessuna difformità

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.Agenzia Entrate ha specificato che non risultano contratti di locazione a partire dal 1991.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreni agricoli liberi e privi di strutture, non vi sono pratiche urbanistiche pregresse

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona agricola. Il titolo è riferito solamente al Comune di Caiolo Fg.7 mapp.357-359.

LOTTO 3

Intera e piena proprietà di:

terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, frazione località varie sul territorio (vedi mappe allegate), della superficie commerciale di **8.250,00** mq. Trattasi di un unico compendio immobiliare costituito da 17 particelle catastali di terreno dislocate in diverse aree del Comune di Castione Andevenno, sia sulla piana valliva sia sulla costa. Alcune sono coltivate a prato, vigneto, seminativo, mentre la maggior parte sono in stato di abbandono e invase da rovi e sterpaglie.

Identificazione catastale:

foglio 2 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe PRATO MISTO 03, superficie 2020, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 2,09 €, Coerenze: nord: 236; est: 169, 170, 177; sud: 176; ovest: 244, 173, 172, 233.

foglio 23 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 450, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,81 €, Coerenze: nord: 104; est: 108; sud: 108, 106; ovest: 105, 104.

foglio 23 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 810, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 1,46 €, Coerenze: nord: 108, 283, 109; est: 168; sud: 184, 183; ovest: 252.

foglio 23 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 650, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,17 €, Coerenze: nord: 106, 108; est: 167; sud: 183; ovest: 166.

foglio 23 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe VIGNETO 02, superficie 1058, reddito agrario 7,10 €, reddito dominicale 7,65 €, Coerenze: nord: mulattiera; est: 65, 78; sud: 279; ovest: 279, 63, 58.

foglio 23 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 792, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 1,23 €, Coerenze: nord: mulattiera; est: 65, 78; sud: 279; ovest: 279, 63, 58.

foglio 4 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 04, superficie 710, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,37 €, Coerenze: nord: 181; est: 2, 8; sud: 37; ovest: 180.

foglio 4 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 250, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,26 €, Coerenze: nord: 146; est: 150; sud: 152, 211; ovest: 228.

foglio 4 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 05, superficie 530, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,36 €, Coerenze: nord: 66, 75; est: 77; sud: 71, 69; ovest: 69, 66.

foglio 9 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 690, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,71 €, Coerenze: nord: 207; est: 212, 214: sud: 214, 240, 297; ovest: 211.

foglio 9 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 05, superficie 290, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,19 €, Coerenze: nord: 34: est: 40; sud: 41; ovest: 41, 38, 37.

Il terreno presenta una forma regolare- vedi mappa, una tessitura prevalente particelle distinte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato-vigneto-bosco.

Si precisa che il F. 23 part. 64 è indicato come porzione AA e AB ma verrà ceduto come unica particella complessiva senza indicazione della porzione.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Nessuna difformità

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.Agenzia Entrate ha specificato che non risultano contratti di locazione a partire dal 1991.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli. Normetecniche di attuazione ed indici: art. 20.4 NTA Piano delle regole. Il titolo è riferito solamente a tutte le particelle componenti il lotto.

LOTTO 4

Intera e piena proprietà di:

terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **3.000,00** mq. Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte, che però di fatto sono unite a formare un unico corpo. L'area è coltivata a prato, è completamente pianeggiante e risulta adiacente ad attività artigianali/industriali già esistenti pertanto può avere buona appetibilità dal mercato. E' unita a formare il lotto ulteriore particella posta a sud della ferrovia, coltivata a seminativo e facente parti di corpi agricoli molto estesi.

Identificazione catastale:

foglio 25 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 01, superficie 1100, reddito agrario 7,39 €, reddito dominicale 7,67 €,Coerenze: nord: 59, 60, 62; est: strada; sud; strada; ovest: 318, 59.

foglio 25 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 01, superficie 1200, reddito agrario 8,06 €, reddito dominicale 8,37 €,Coerenze: nord: 44, 255; est: 60, 287; sud: 287, 318; ovest: 318.

foglio 28 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 700, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,63 €, Coerenze: nord: 256; est: 52; sud: 79; ovest: 48.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente particelle, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato, seminativo.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Nessuna difformità

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.Agenzia Entrate ha specificato che non risultano contratti di locazione a partire dal 1991.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20.1 NTA Piano delle regole. Il titolo è riferito solamente al tutte le particelle componenti il lotto.

LOTTO 5

Intera e piena proprietà di:

terreno agricolo a POSTALESIO, della superficie commerciale di **1.850,00** mq. Trattasi di un unico compendio immobiliare costituito da 4 particelle catastali di terreno dislocate in zona rurale del Comune di Postalesio a mezza costa. Presentivamente all'origine tutte le particelle erano coltivate a prato o a seminativo, mentre oggi per la maggior parte sono in stato di abbandono e invase da rovi e sterpaglie con avanzamento del bosco ceduo.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 950, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,72 €, Coerenze: nord: 267, 351; est: 271, 272, 273; sud: 325; ovest: 266.

foglio 3 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 04, superficie 300, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,54 €, Coerenze: nord: 275; est: 286, 288; sud: 277, 288; ovest: 325.

foglio 3 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 04, superficie 420, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,76 €,Coerenze: nord: 296, 297; est: 302, 303; sud: 301; ovest: 299.

foglio 6 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 180, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,19 €, Coerenze: nord: 244; est: 83; sud: 91; ovest: 79.
Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia mezza costa, una tessitura prevalente particelle, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

Nessuna difformità

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.Agenzia Entrate ha specificato che non risultano contratti di locazione a partire dal 1991.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli valore paesaggistico e ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21.5. Il titolo è riferito solamente a tutte le particelle che compongono il lotto.
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 **14 gennaio 2027 alle ore 14.30** 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 Tremogge 23 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00, gradito contatto telefonico con lo studio al 392.9335479 per fissare il deposito. Il termine ultimo per depositare la busta

corrisponde con il giorno **13 gennaio 2027 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 o visura camerale aggiornata non oltre 30 giorni precedenti l'offerta, 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 soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare e forniti in copia la carta d'identità e il codice fiscale del soggetto rappresentato e del rappresentante. In caso di offerta presentata da straniero non comunitario dovranno essere anche allegati, oltre a quanto sopra indicato, copia del permesso di soggiorno, con indicazione della norma/trattato che gli consente di formulare offerta di acquisto in Italia;

4. **Presentazione dell'offerta con modalità telematica**: per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale pvp.giustizia.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, entro e non oltre **le ore 18:00 del giorno 13 gennaio 2027.** 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. All'offerta andranno allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il pagamento della cauzione e ricevuta di versamento del bollo. 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 o visura camerale aggiornata non oltre 30 giorni precedenti l'offerta, 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 soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare e forniti in copia la carta d'identità e il codice fiscale del soggetto rappresentato e del rappresentante. In caso di offerta presentata da straniero non comunitario dovranno essere anche allegati, oltre a quanto sopra indicato, copia del permesso di soggiorno, con indicazione della norma/trattato che gli consente di formulare offerta di acquisto in Italia;

5. 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;

6. l’offerta sul prezzo base di euro 16.706,25 per il lotto 1, euro 10.620,00 per il lotto 2, euro 8.806,50 per il lotto 3, euro 39.375,00 per il lotto 4 e euro 2.081,25 per il lotto 5 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. 57/2023) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la banca BPER con IBAN IT 92J0538711000000049663276 intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 57,2023”. 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;
7. l’offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (offerta minima: euro 12.529,69 per il lotto 1, euro 7.965,00 per il lotto 2, euro 6.604,88 per il lotto 3, euro 29.531,25 per il lotto 4 e euro 1.560,94 per il lotto 5);
8. 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 1.000,00 per i lotti 1,2,3,5 e di euro 2.000,00 per il lotto 4, 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 comparendo innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l’offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo 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;

9. 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;
10. l'aggiudicatario definitivo dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, e fondo spese, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato ovvero in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio E.I. 57/2023); qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà entro il termine indicato 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 l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura oltre fondo spese;
11. i beni verranno trasferiti e intestati esclusivamente all'aggiudicatario/i, non a terzi soggetti;
12. il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) nel sito internet www.astalegale.net;
13. si informa che custode dei beni immobili pignorati è l'avv. Chiara Tempra;
14. 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;
15. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione, nell'eventualità di mancato pagamento da parte del debitore;
16. al fine del trasferimento immobiliare l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento del saldo prezzo e fondo spese, dovrà compilare, sottoscrivere e consegnare al professionista delegato dichiarazione ex articolo 22 del decreto legislativo 231/07,

dichiarando la provenienza del denaro utilizzato, nonché tutte le altre informazioni prescritte dalla citata normativa, con la precisazione che, in assenza di tale modulo e/o nel caso in cui non siano fornite le informazioni richieste, il bene non potrà essere trasferito;

17. l'art. 587 cpc prevede che *"Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma (dichiarazione ex articolo 22 del decreto legislativo 231/07) il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza";*
18. l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione di cui ai punti 16 e 17 che precedono al professionista delegato, il quale non è tenuto a fornire ulteriore informazioni oltre a quanto già ivi specificato, pertanto l'aggiudicatario dovrà occuparsi dell'incombenza in totale autonomia;
19. 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;
20. il custode procederà alla liberazione dei beni (ove necessario) con spese a carico della procedura, salvo il caso in cui l'aggiudicatario non lo esenti espressamente da dette attività, volendosene occupare direttamente;
21. in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato se richiesta;

22. per maggiori informazioni rivolgersi al n. (tel. 392.9335479)
23. 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 29 settembre 2026 Il professionista delegato Avv. Chiara Tempra