TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 56/2021

promossa da

ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

contro

IL DEBITORE ESECUTATO

* * *

-X° ESPERIMENTO DI VENDITA-

- Valore di stima € 406.930,00 per il lotto 1 -

* * *

Il sottoscritto Notaio Demetrio Rando, con studio in Sondrio (SO), Via Stelvio n. 12,

VISTO

Il provvedimento in data 23 febbraio 2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Rattazzo 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

In Comune di Teglio (SO), Via Salita San Silvestro / Via Milano

Intera e piena proprietà

Trattasi di palazzo storico, denominato "Palazzo Besta - Dè Gatti" risalente alla seconda metà del XV secolo d.c. (circa 1470 d.c.) in disuso da anni e attualmente in pessime condizioni di manutenzione e che necessita di una totale ristrutturazione.

Fabbricato, ex casa di riposo, della superficie commerciale di 1.050,00 mq così costituito: a piano terra da corridoio a volte che danno accesso a diversi locali ubicati su entrambi i lati al termine del quale si sviluppa un grande salone a volta; a piano primo, sviluppato su livelli sfalsati, da numerose sale di varie metrature, di cui due affrescate, oltre a vani servizi; a piano secondo, anch'esso sviluppato su livelli sfalsati, da vari locali e vani servizi di varie metrature e da sottotetto, parzialmente praticabile

e con altezze ridotte. È presente anche un'area scoperta ubicata a sud-est del fabbricato. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 48 particella 50, categoria B/1, classe 1, consistenza 2238, rendita 843,75 Euro, indirizzo catastale: Via Salita San Silvestro n. 54. In base al vigente P.G.T. classificato in Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità" per il 69,11% della superficie e "A9 - Aree per servizi in progetto" per il 30,89% della superficie.

Coerenze da nord in senso orario: strada, mapp. 635 mapp. 48 e mapp. 47.

Si precisa che gli immobili sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione registrato in data 6 agosto 2015 e quindi opponibile alla procedura della durata di anni 9 a partire dal 14 luglio 2015 per un canone annuo di € 2.400,00 da pagarsi in n. 2 rate eguali anticipate di € 1.200,00 ciascuna, scadenti all'inizio di ciascun semestre.

Si precisa che la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio della provincia di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese ha avviato il procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di due locali corrispondenti alla 'Camera picta', datata al XV secolo.

Si precisa che la presente vendita è sospensivamente condizionata all'eventuale esercizio da parte dell'amministrazione del diritto di prelazione. Entro 30 giorni dall'aggiudicazione l'acquirente dovrà denunciare l'acquisto al Ministero. La denuncia è presentata al competente soprintendete del luogo ove si trovano i beni. La denuncia dovrà contenere: a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali; b) i dati identificativi dei beni; c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni; d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento; e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 art. 59 D.Lgs. 42/2004 o con indicazioni incomplete o imprecise. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni. Il Ministero o, nel caso previsto dall'art. 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento. La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il

Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'art. 59, comma 4. Entro i termini indicati dai commi 1 e 2 il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. La proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica. In pendenza del termine prescritto dal comma 1 l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.
Rustico adibito a ripostiglio della superficie commerciale di 79,00 mq in pessime condizioni di manutenzione e costituito a piano terra da un unico locale con soffitto a volta e con accesso diretto dalla corte comune e a piano secondo da un unico locale con accesso da altra unità immobiliare di proprietà di terzi. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 48 particella 47 sub. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: Via Milano n. snc, piano: T-2. In base al vigente P.G.T. classificato in Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità.

Coerenze da nord in senso orario: strada, mapp. 50, mapp. 48 e ancora strada.

Rustico della superficie commerciale di 184,20 mq costituito a piano terra da due locali ripostiglio con soffitto a volta; a piano primo da tre locali ripostiglio con altezze utili variabili; a piano secondo da due ripostigli. Il tutto distinto al locale Catasto Fabbricati a:

foglio 48 particella 48 sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 211 mq, rendita 87,18 Euro, indirizzo catastale: Via Salita San Silvestro n. snc, piano: T-1-2. In base al vigente P.G.T. classificato in Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità.

Coerenze dell'intero mappale 48 di Foglio 48, da nord in senso orario: mapp. 47, mapp. 50, mapp. 635, mapp. 49 e strada.

Si precisa che nella planimetria catastale è rappresentato graficamente un terrazzo che però risulta crollato. Si precisa che il tetto a copertura di tali ripostigli è crollato.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Alessandro Negrini, allegata agli atti della procedura.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato Geom. Alessandro Negrini:

*"**PRATICHE EDILIZIE**: A seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi il Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio ha comunicato che per gli immobili di cui al lotto 1 non risultano pratiche edilizie*

nell'archivio comunale. ***CONFORMITA' CATASTALE****: sono state rilevate le seguenti difformità la planimetria catastale del fabbricato Foglio 48 mappale 50, redatta nell'anno 1940, rappresenta la consistenza complessiva (superficie lorda) dei piani terra primo e secondo, ma non rappresenta correttamente la distribuzione interna di tali piani e le aperture sulle pareti esterne perimetrali (le variazioni nella distribuzione interna sono numerose a tutti i piani, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale); inoltre nella planimetria catastale agli atti non è rappresentato il piano sottotetto che è raggiungibile da scala interna e che ha altezze limitate in colmo (circa mt. 2,20) e altezze in corrispondenza dei muri perimetrali pari a circa m. 0,00. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per variazione catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile"*

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 09:30** in Sondrio, Via Caimi n. 25 per gli offerenti con modalità cartacee e all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it per gli offerenti con modalità telematiche;
2) l'immobile innanzi 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 telematiche.

- **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, deve essere depositata entro le **ore 12:00** del giorno **13 GENNAIO 2027** in Sondrio, Via Caimi n. 25.

  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 i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della cauzione

proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i modi del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte 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.

- **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche**

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale pvp.giustizia.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **13 GENNAIO 2027**.

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). 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 o TRN 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.

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e copia della ricevuta attestante il versamento telematico dell'imposta di bollo;

4) l'offerta sul prezzo base di **euro 30.035,58** per il **lotto 1** deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (E.I. 56/2021) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la BANCA BPER con IBAN IT98R0538711000000049011710 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2021" con causale: "Versamento cauzione Lotto 1". 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 lotto 1 = euro 22.526,69);
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 seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con

rilanci minimi di euro 5.000,00 per il lotto 1 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 avanti al professionista delegato, in Sondrio, Via Caimi n. 25, 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 (E.I. 56/2021), da depositarsi in Sondrio, Via Caimi n. 25; 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 alla procedura, da depositarsi presso il domicilio eletto dallo stesso;

9) in caso di inadempienza il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c., disponendo la fissazione di un nuovo incanto. La decadenza si

verificherà anche nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine con conseguente perdita a titolo di multa anche delle rate già versate.

Se il prezzo che si ricaverà dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza;

10) il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito, oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), nel sito internet www.astalegale.net;
11) Si informa che custode del bene immobile pignorato è l'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Sondrio e che sarà possibile visionare gli stessi previo appuntamento telefonico al n. 0342/359703 o tramite e-mail all'indirizzo di posta elettronica *info@ivgsondrio.it*;
12) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;
13) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita a prezzo ribassato;
14) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342/358696);

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, sono effettuate dal professionista delegato in Sondrio Via Caimi n. 25 (tel. 0342/358696).
- 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 Notaio Demetrio Rando rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Sondrio, lì 3 novembre 2026

Il professionista delegato
(Notaio Demetrio Rando)