TRIBUNALE DI SONDRIO

Liquidazione giudiziale: Società Agricola Melavì Soc. Coop. - n. 5/2026

Giudice Delegato: Dott. Francesco Zapparoli

Curatori: Dott. Simone Martinalli e Avv. Marco Riva

* * * * * * * *

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

***ex* art. 216 CC.II.**

MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

* * * * * * * *

I sottoscritti Dott. Simone Martinalli e Avv. Marco Riva, Curatori della Liquidazione giudiziale in epigrafe,

PREMESSO CHE

- con sentenza n. 8/2026 depositata in data 26.03.2026 il Tribunale di Sondrio ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della Società Agricola Melavì Soc. Coop.;
- con decreto in data 15.10.2026 il Giudice Delegato ha autorizzato la messa in vendita degli immobili di cui *infra*, mediante procedura competitiva *ex* art. 216 CC.II., nella forma sincrona telematica,

AVVISANO

che il giorno **___14 GENNAIO 2027_____ alle ore _10:00___** si farà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, mediante procedura competitiva telematica sincrona *ex* art. 216 CC.II., nei termini e alle condizioni di cui al presente avviso, avvalendosi del soggetto specializzato Astebook Srl (C.F. e P. IVA: 07744980967), con sede legale in Milano, Via Larga n. 6.

* * * * * * * *

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Immobili in Ponte in Valtellina (SO), Via Nazionale n. 20, così identificato nel CF del Comune di Ponte in Valtellina:

- Fg. 29, mapp. 16, Cat. D/7.

L'immobile è un complesso produttivo e commerciale costruito nei primi anni '60 e successivamente ampliato più volte. Il fabbricato necessita di un importante intervento di manutenzione soprattutto nella parte più risalente, la copertura a volte è in pessimo stato di

conservazione, presentando infiltrazioni d'acqua, i serramenti in legno a vetro semplice sono fatiscenti.

Il lotto comprende impianto fotovoltaico di 60KWp, non accatastato, in regime di scambio sul posto, installato sulle tettoie nella parte ovest del complesso.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 15/09/1961 Prot. N. 3769 (P.E. 25/1961), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di un magazzino raccolta della frutta fg. 29 n. 16.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 12/10/1964 Prot. N. 3673 (P.E. 36/1964), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di un magazzino per deposito frutta fg. 29 n. 16.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 08/08/1967 Prot. N. 2393 (P.E. 25/1967), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di magazzini per la raccolta della frutta fg. 29 n. 308 e 3649.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 22/08/1968 Prot. N. 3164 (P.E. 63/1968), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di un magazzino ortofrutticolo fg. 29 n. 364, 30 e 29; Agibilità in data 28/04/1972 Prot. N. 2006.
- Licenza Edilizia in data 03/01/1975 Prot. N. 4200 (P.E. 64/1974), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per ampliamento magazzini e sistemazione frigorifero fg. 29 n. 16, 30, 29, 308, 347, 364; Agibilità in data 28/10/1976 Prot. N. 3184.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 30/03/1978 Prot. N. 9 880 (P.E. 6/1978), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di celle frigorifere fg. 29 n. 6, 8, 9, 10, 12, 11,122, 14, 15, 19, 20, 312, 313, 331, 332.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 19/09/1978 Prot. N. 880 (P.E. 58/1978), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la variante alla Pratica Edilizia 6/1978; Agibilità in data 18/10/1980.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 10/08/1982 Prot. N. 361 (P.E. 3/1982), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di copertura del piazzale e sistemazione corpo d'ingresso e uffici; Agibilità in data 27/09/1983.

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 18/02/1987 Prot. N. 4269/86 (P.E. 80/1986), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per l'esecuzione di lavori vari da eseguirsi negli immobili di proprietà della Cooperativa in località Fiorenza (realizzazione n°6 celle frigorifere, un piano ammezzato attiguo agli uffici e un servizio per il negozio) e Madonna di Campagna (rifacimento copertura con sostituzione eternit e isolamento, costruzione nuova rampa, modifica aperture facciata sud piano rialzato).
- Concessione edilizia in data 13/07/1989 Prot. N. 2801 (P.E. 55/1989), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i lavori di sistemazione degli impianti per la refrigerazione e la costruzione di un nuovo magazzino fg. 29 n. 31, 32, 36, 42, 43, 45, 375.
- Concessione edilizia in data 06/08/1992 Prot. N. 4033 (P.E. 48/1990), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la variante alla Pratica Edilizia 55/1989 e costruzione del nuovo negozio (Supermercato via Nazionale 20) fg. 29 n. 20, 21, 422; Agibilità in data 07/02/1994 Prot. N. 3463/92.
- Concessione edilizia in data 04/02/1994 Prot. N. 4229 (P.E. 42/1992), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i lavori di ampliamento sala di lavoro, ingresso carraio sulla SS38 (autorizzato da ANAS), serbatoio G.p.l. e allacciamento alla fognatura fg. 29 n. 16.
- Autorizzazione edilizia in data 07/02/1994 Prot. N. 2171/93 per attraversamento SS38 per allacciamento fognario (Autorizzato ANAS) fg. 29 n. 121.
- Concessione edilizia in data 07/07/2000 (P.E. 06/2000), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per rimozione della copertura intermedia e realizzazione di nuovo tamponamento della facciata fg. 29 n. 16.
- Concessione edilizia in data 31/05/2002 (P.E. 30/2002), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per costruzione di cabina elettrica (MT) fg. 29 n. 16, 21.
- Permesso di Costruire in data 14/01/2008 Prot. N. 2876 (P.E. 50/2003), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i lavori di ridistribuzione spazi interni e trasformazione d'uso al piano primo in uffici fg. 29 n. 16.

- Provvedimento autorizzativo in data 13/05/2004 Prot. N. 2876 per ridistribuzione funzionale del piano primo e trasformazione di parte dello stesso da residenziale in uffici fg. 29 n. 16.
- Permesso di Costruire in data 28/06/2007 (P.E. 71/2005), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i lavori di ampliamento sala lavorazione frutta fg. 29 n. 16.
- Permesso di Costruire in data 08/07/2008 (P.E. 18/2008), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per modifiche interne alle celle frigorifere fg. 29 n. 16; Agibilità N. 7/2010 del 14/04/2010.
- Denuncia Inizio di Attività Edilizia in data 10/06/2008 N. 1025/2008, Prot. N. 3032 rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per sostituzione manto di copertura fg. 29 n. 16.
- Denuncia Inizio di Attività Edilizia in data 09/06/2008 N. 1026/2008, rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per ampliamento piazzale di manovra in cls fg. 29 n. 16.
- Denuncia Inizio di Attività Edilizia in data 04/01/2010 N. 1086/2009, rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per modifiche interne per realizzazione locale da adibire a linea succhi fg. 29 n. 16; Agibilità N. 5/2013 del 10/07/2013.
- Comunicazione N. 1004/2009 in data 20/03/2009 Prot. N. 1456, rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per realizzazione di impianto fotovoltaico da 60 KWp mediante posa di pannelli solari su parte della copertura fg. 29 n. 16.
- Permesso di Costruire in data 06/06/2014 (P.E. 05/2014), rilasciata alla Cooperativa Melavì con sede in Ponte Valtellina, per adeguamento locali linea succhi fg. 29 n. 16

Conformità edilizia

Il fabbricato presenta difformità edilizie relative alla diversa distribuzione interna dei vani e alla conformazione delle facciate. Tali difformità possono essere regolarizzate presentando le opportune richieste al Comune di Ponte in Valtellina, nonché presentando all'Agenzia delle Entrate Sondrio – Ufficio Territorio le pratiche di variazione catastale.

I costi indicativi per la pratica edilizia di sanatoria SCIA (riferiti complessivamente agli immobili in Comune di Ponte in Valtellina, ivi compresi i Lotti 1 e 2) ammontano a circa € 6.500.

Conformità catastale

L'immobile non è conforme alle schede catastali depositate. Pertanto, è necessario presentare una pratica di variazione catastale.

I costi indicativi per la pratica di variazione catastale (riferiti complessivamente agli immobili in Comune di Ponte in Valtellina, ivi compresi i Lotti 1 e 2) ammontano a circa € 3.000.

Trascrizioni, vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessuna.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma Ing. Felice Del Nero del 14.09.2026 e dalla relativa integrazione in data 28.09.2026 (impianti fotovoltaici), pubblicate unitamente al presente avviso, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato.

Si precisa che:

- **allo stato, all'interno dei locali sono presenti impianti produttivi, materie prime e giacenze varie che non fanno parte della vendita; al riguardo, si richiama quanto previsto nel paragrafo 7.**

Valore di stima: € 3.964.830,00 (comprensivo dell'impianto fotovoltaico)

Prezzo base: € 3.964.830,00

Offerta minima ammissibile: € 3.964.830,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

I diritti d'asta dovuti alla società commissionaria Astebook Srl sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale del 2% (oltre IVA e con un minimo garantito pari a € 500,00 oltre IVA) del prezzo di aggiudicazione.

* * * * * * * *

Lotto 2

Magazzino in Ponte in Valtellina (SO), Via Stazione n. 8, con terreni di pertinenza annessi al magazzino stesso, così identificato nel CF e CT del Comune di Ponte in Valtellina:

Catasto Fabbricati

- Fg. 24, mapp. 225, Cat. D/7;

Catasto Terreni

- Fg. 24, mapp. 222, Prato 2 are 10.70, RD=€ 4,42 RA=€ 4,42;
- Fg. 24, mapp. 437, Vigneto 2 are 0.87, RD=€ 0,63 RA=€ 0,58.

L'immobile è un magazzino costruito negli anni '50 e successivamente ampliato più volte.

Il fabbricato è costituito da un piano primo sottostrada, piano terra con area vendita, uffici e servizi igienici e piano primo con area uffici, magazzino e servizi igienici.

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione soprattutto con riferimento ai muri perimetrali al piano terra del magazzino nord che presentano chiazze di muffa e umidità, nonché infiltrazioni d'acqua; i serramenti in legno sono fatiscenti.

Il perito non ha potuto visionare gli uffici al piano primo.

Il lotto include i terreni di pertinenza così distinti nel CT del Comune di Ponte in Valtellina: foglio 24 mapp. 222 e mapp. 437 che costituiscono il piazzale pavimentato sul fronte ovest dell'edificio.

Stato di possesso

Il piano seminterrato e il piano terra sono locati a San Martino Srl società unipersonale (C.F.: 00177530144), con sede in Sondrio, Viale Milano n. 16; rispetto a questo contratto, la Curatela, previa autorizzazione del GD, ha esercitato il recesso ex art. 185 c. 2 CCII, per la scadenza del 26.03.2030; canone mensile di € 714,18 (soggetto ad aggiornamenti Istat).

Il piano primo è locato a Consorzio di Miglioramento Fondiario Sponda Soliva (C.F.: 93000980149), con sede in Ponte in Valtellina, Via Stazione n. 6; scadenza contrattuale 30.06.2030, rispetto alla quale la Curatela ha già comunicato il recesso; canone annuale di € 7.540 (soggetto ad aggiornamenti Istat).

Pratiche edilizie

- Agibilità in data 28/10/1957 (P.E. 19/1957 non presente nell'archivio del Comune), rilasciata al Consorzio Ortofrutticolo di Ponte in Valtellina S.r.l., per costruzione magazzino per la conservazione della frutta.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 15/09/1960 Prot. N. 3685 (P.E. 16/1960), rilasciato al Consorzio Ortofrutticolo di Ponte in Valtellina S.r.l., per ampliamento di magazzino sito in località "Madonna di Campagna" fg. 24 n. 225; Agibilità in data 13/08/1962 Prot. N. 3805.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 13/03/1973 Prot. N. 376 (P.E. 07/1973), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per l'autorizzazione a costruire un piccolo corpo di fabbrica da adibire a cabina elettrica fg. 24 n. 225.
- Licenza Edilizia in data 17/06/1977 Prot. N. 1493 (P.E. 40/1977), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di una tettoia in ferro e recinzione della proprietà fg. 24 n. 222.

- Concessione edilizia in data 27/11/1980 Prot. N. 3115 (P.E. 36/1980), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di vasche in C.A. per la miscelazione di prodotti anticrittogamici fg. 24 n. 222; Agibilità rilasciata in data 24/11/1981.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 18/02/1987 Prot. N. 4269/86 (P.E. 80/1986), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per l'esecuzione di lavori vari da eseguirsi negli immobili di proprietà della Cooperativa in località Fiorenza (realizzazione n°6 celle frigorifere, un piano ammezzato attiguo agli uffici e un servizio per il negozio) e Madonna di Campagna (rifacimento copertura con sostituzione eternit e isolamento, costruzione nuova rampa, modifica aperture facciata sud piano rialzato).
- Autorizzazione edilizia in data 02/11/1988 Prot. N. 3542 rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la realizzazione di n. 4 celle ad uso allevamento entomologico.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 20/03/1998 Prot. N. 1760 rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per opere interne di realizzazione parete e controsoffittatura per formazione di un vano uso ripostiglio - archivio fg. 24 n. 225.
- Concessione edilizia in data 05/04/2001 (P.E. 32/2001) rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per rimozione pavimento con abbassamento piano di calpestio al piano interrato fg. 24 n. 225. La successiva variante alla suddetta C.E. e rilasciata in data 27/04/2004 (P.E. 33/2002) è stata archiviata in quanto le opere non si potevano realizzare.

Conformità edilizia

Il fabbricato presenta difformità edilizie relative alla diversa distribuzione interna dei vani e alla conformazione delle facciate. Tali difformità possono essere regolarizzate presentando le opportune richieste al Comune di Ponte in Valtellina, nonché presentando all'Agenzia delle Entrate Sondrio – Ufficio Territorio le pratiche di variazione catastale.

I costi indicativi per la pratica edilizia di sanatoria SCIA (riferiti complessivamente agli immobili in Comune di Ponte in Valtellina, ivi compresi i Lotti 1 e 2) ammontano a circa € 6.500.

Conformità catastale

L'immobile non è conforme alle schede catastali depositate. Pertanto, è necessario presentare una pratica di variazione catastale.

Devono essere inseriti in mappa la cabina elettrica e il locale per miscelare i prodotti anticrittogamici.

I costi indicativi per la pratica di variazione catastale (riferiti complessivamente agli immobili in Comune di Ponte in Valtellina, ivi compresi i Lotti 1 e 2) ammontano a circa € 3.000.

Trascrizioni, vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessuna.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma Ing. Felice Del Nero in data 14.09.2026, pubblicata unitamente al presente avviso, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato.

Si precisa che:

- **allo stato, all'interno dei locali sono presenti impianti produttivi, materie prime e giacenze varie che non fanno parte della vendita; al riguardo, si richiama quanto previsto nel paragrafo 7.**
- **sono altresì presenti beni mobili, di cui all'allegato analitico A, stimati complessivamente in € 30.780,00 che saranno inclusi nella vendita dell'asset immobiliare.**

Valore di stima bene immobile: € 534.000,00

Valore di stima beni mobili: € 30.780,00

Prezzo base: € 564.780,00

Offerta minima ammissibile: € 564.780,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

I diritti d'asta per la parte immobiliare dovuti alla società commissionaria Astebook Srl sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale del 4% (oltre IVA e con un minimo garantito pari a € 500,00 oltre IVA) del prezzo di aggiudicazione.

I diritti d'asta per la parte mobiliare dovuti alla società commissionaria Astebook Srl sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale del 12% (oltre IVA).

* * * * * * * *

Lotto 3

I terreni agricoli in Comune di Ponte in Valtellina (SO), sono così identificati nel CT del Comune di Ponte in Valtellina:

- Fg. 29 mapp. 7, Frutteto 1 are 36.20, RD=€ 112,17 RA=€ 46,74

- Fg. 29 mapp. 13 Frutteto 1 are 0.60 RD = € 1,86 RA = € 0,77
- Fg. 29 mapp. 17 Frutteto 1 are 4.82 RD = € 14,94 RA = € 6,22
- Fg. 29 mapp. 23 Frutteto 1 are 6.10 RD = € 18,90 RA = € 7,88
- Fg. 29 mapp. 26 Frutteto 1 are 7.10 RD = € 22,00 RA = € 9,17
- Fg. 29 mapp. 36 Frutteto 1 are 18.40 RD = € 57,02 RA = € 23,76
- Fg. 29 mapp. 44 Vigneto 1 are 4.20 RD = € 3,25 RA = € 3,04
- Fg. 29 mapp. 45 Vigneto 1 are 7.08 RD = € 5,48 RA = € 5,12
- Fg. 29 mapp. 46 Vigneto 1 are 0.15 RD = € 0,12 RA = € 0,11
- Fg. 29 mapp. 125 Vigneto 1 are 2.20 RD = € 1,70 RA = € 1,59
- Fg. 29 mapp. 127 Frutteto 1 are 18.00 RD = € 55,78 RA = € 23,24
- Fg. 29 mapp. 129 Vigneto 1 are 1.90 RD = € 1,47 RA = € 1,37
- Fg. 29 mapp. 353 Vigneto 2 are 3.00 RD = € 2,17 RA = € 2,01
- Fg. 29 mapp. 366 Frutteto 1 are 6.10 RD = € 18,90 RA = € 7,88
- Fg. 29 mapp. 375 Frutteto 1 are 1.10 RD = € 3,41 RA = € 1,42
- Fg. 29 mapp. 406 Vigneto 1 are 0.09 RD = € 0,07 RA = € 0,07
  Frutteto 1 are 0.96 RD = € 2,97 RA = € 1,24
- Fg. 29 mapp. 427 Frutteto 1 are 0.75 RD = € 2,32 RA = € 0,97
- Fg. 29 mapp. 429 Vigneto 1 are 0.07 RD = € 0,05 RA = € 0,05
  Frutteto 1 are 0.43 RD = € 1,33 RA = € 0,56
- Fg. 29 mapp. 431 Frutteto 1 are 1.80 RD = € 5,58 RA = € 2,32
- Fg. 29 mapp. 432 Frutteto 1 are 0.15 RD = € 0,46 RA = € 0,19
- Fg. 29 mapp. 433 Frutteto 1 are 0.36 RD = € 1,12 RA = € 0,46
- Fg. 29 mapp. 434 Frutteto 1 are 0.60 RD = € 1,86 RA = € 0,77
- Fg. 29 mapp. 435 Area rurale are 0.03 RD = € 0,00 RA = € 0,00
  Frutteto 1 are 0.47 RD = € 1,46 RA = € 0,61
- Fg. 29 mapp. 436 Vigneto 1 are 0.06 RD = € 0,05 RA = € 0,04
  Frutteto 1 are 0.74 RD = € 2,29 RA = € 0,96
- Fg. 29 mapp. 437 Vigneto 1 are 0.06 RD = € 0,05 RA = € 0,04
  Frutteto 1 are 1.04 RD = € 3,22 RA = € 1,34
- Fg. 29 mapp. 438 Frutteto 1 are 1.60 RD = € 4,96 RA = € 2,07
- Fg. 29 mapp. 465 Frutteto 1 are 13.40 RD = € 41,52 RA = € 17,30

- Fg. 29 mapp. 467 Frutteto 1 are 11.65 RD = € 36,10 RA = € 15,04
- Fg. 29 mapp. 469 Frutteto 1 are 7.35 RD = € 22,78 RA = € 9,49
- Fg. 29 mapp. 471 Frutteto 1 are 9.70 RD = € 30,06 RA = € 12,52
- Fg. 29 mapp. 473 Frutteto 1 are 21.70 RD = € 67,24 RA = € 28,02
- Fg. 29 mapp. 475 Vigneto 1 are 2.25 RD = € 1,74 RA = € 1,63
- Fg. 29 mapp. 477 Frutteto 1 are 2.80 RD = € 8,68 RA = € 3,62
- Fg. 29 mapp. 482 Vigneto 1 are 0.82 RD = € 0,64 RA = € 0,59
- Fg. 29 mapp. 484 Frutteto 1 are 0.15 RD = € 0,46 RA = € 0,19
- Fg. 29 mapp. 486 Frutteto 1 are 0.63 RD = € 1,95 RA = € 0,81
- Fg. 29 mapp. 488 Frutteto 1 are 0.40 RD = € 1,24 RA = € 0,52
- Fg. 29 mapp. 490 Frutteto 1 are 0.38 RD = € 1,18 RA = € 0,49

Si tratta di terreni agricoli con una superficie totale di 5.553 mq, costituita da vari appezzamenti, la maggior parte coltivati a frutteto.

Stato di possesso

Liberi.

Trascrizioni, vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

I mappali 125, 127, 129 e 353 del foglio 29 ricadono, secondo il P.G.T. vigente del Comune di Ponte in Valtellina, in zona urbanistica ST1 – Attrezzature pubbliche di interesse comunale; i restanti terreni ricadono in zona AG2 – Aree agricole comunali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma Ing. Felice Del Nero in data 14.09.2026, pubblicata unitamente al presente avviso, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato.

Valore di stima: € 44.170,00

Prezzo base: € 44.170,00

Offerta minima ammissibile: € 44.170,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

I diritti d'asta dovuti alla società commissionaria Astebook Srl sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale del 4% (oltre IVA e con un minimo garantito pari a € 500,00 oltre IVA) del prezzo di aggiudicazione.

* * * * * * * *

Lotto 4

Complesso immobiliare in Comune di Tovo S. Agata (SO) a circa 2km dall'uscita della superstrada che porta a Bormio. Si tratta di un unico complesso produttivo-commerciale di circa 47.439 mq situato in Zona Urbanistica Agricola che non prevede riqualificazioni per uso commerciale, industriale o produttivo; in particolare: i fabbricati sono ubicati in zona urbanistica AGO (Ambiti Agricoli Ordinari) di cui all'art. 38 NTA, e i terreni adiacenti sono ubicati nella sottoclasse AGC (Ambiti Agricoli delle Coltivazioni) di cui all'art. 39 NTA.

Il complesso è costituito da capannone, magazzini, terreni agricoli, cabina elettrica e impianto fotovoltaico non accatastato, il tutto così identificato nel CF e nel CT del Comune di Tovo Sant'Agata:

Catasto Fabbricati

- Fg. 12, mapp. 51 graffato ai mapp. 131, 406, 407, Cat. D/10;
- Fg. 12, mapp. 294, Cat. D/1;

Catasto Terreni

- Fg. 12 mapp. 534 Rel. ente ur. are 0.01 RD=€ 0,00 RA=€ 0,00
- Fg. 8 mapp. 150 Seminativo 3 are 3.80 RD=€ 0,88 RA=€ 1,08
- Fg. 8 mapp. 151 Seminativo 3 are 2.30 RD=€ 0,53 RA=€ 0,65
- Fg. 12 mapp. 1 Prato 2 are 7.10 RD=€ 2,75 RA=€ 3,30
- Fg. 12 mapp. 30 Prato 3 are 4.60 RD=€ 1,43 RA=€ 2,02
- Fg. 12 mapp. 124 Incolt. Prod. U are 4.10 RD=€ 0,21 RA=€ 0,11
- Fg. 12 mapp. 501 Prato 4 are 10.30 RD=€ 2,39 RA=€ 3,99
- Fg. 12 mapp. 502 Prato 4 are 0.30 occupato dalla strada
- Fg. 12 mapp. 503 Prato 4 are 8.02 RD=€ 1,86 RA=€ 3,11
- Fg. 12 mapp. 504 Prato 4 are 00.38 occupato dalla strada
- Fg. 12 mapp. 505 Prato 2 are 00.26 RD=€ 0,10 RA=€ 0,12
- Fg. 12 mapp. 506 Prato 2 are 00.04 occupato dalla strada
- Fg. 12 mapp. 521 Frutteto 2 are 5.50 RD=€ 9,80 RA=€ 5,40
- Fg. 12 mapp. 522 Prato 2 are 00.70 occupato dalla strada
- Fg. 12 mapp. 538 Frutteto 2 are 11.47 RD=€ 20,44 RA=€ 11,26
- Fg. 12 mapp. 539 Frutteto 2 are 0.87 occupato dalla roggia
- Fg. 12 mapp. 540 Frutteto 2 are 2.76 RD=€ 4,92 RA=€ 2,71
- Fg. 12 mapp. 541 Frutteto 2 are 1.91 RD=€ 3,40 RA=€ 1,87

- Fg. 12 mapp. 542 Frutteto 2 are 1.44 occupato dalla roggia
- Fg. 12 mapp. 543 Frutteto 2 are 2.95 RD=€ 5,26 RA=€ 2,89
- Fg. 12 mapp. 544 Frutteto 2 are 3.37 RD=€ 6,00 RA=€ 3,31
- Fg. 12 mapp. 545 Frutteto 2 are 0.83 occupato dalla roggia
- Fg. 12 mapp. 546 Frutteto 2 are 0.40 RD=€ 0,71 RA=€ 0,39
- Fg. 12 mapp. 547 Frutteto 2 are 8.21 RD=€ 14,63 RA=€ 8,06
- Fg. 12 mapp. 548 Frutteto 2 are 0.79 occupato dalla roggia
- Fg. 12 mapp. 533 Rel. ente ur. are 0.28 occupato dalla roggia
- Fg. 12 mapp. 223 Frutteto 2 are 13.80 RD=€ 24,59 RA=€ 13,54

In particolare, gli immobili sono costituiti da:

a) Fg. 12, mapp. 51, Cat. D/10 – Capannone: è un capannone di tipo industriale costruito nei primi anni ‘80 e successivamente ampliato, adibito prevalentemente alla conservazione e smistamento delle mele, nonché alla produzione dei derivati delle mele. Sulla copertura a sud-est è installato dal 2008 un impianto fotovoltaico con potenza di 49,95 KWp.
b) Fg. 12, mapp. 407, Cat. D/10, graffato al mapp. 51 – Magazzino: ubicato ad ovest del complesso, realizzato in cemento armato con serramenti in ferro e pavimento in calcestruzzo;
c) Fg. 12, mapp. 406, Cat. D/10, graffato al mapp. 51 – Magazzino Bins: ubicato a ovest del complesso; realizzato con profilati metallici con copertura in lamiera grecata, chiuso su tre lati con pavimentazione in asfalto;
d) Fg. 12, mapp. 131, Cat. D/10, graffato al mapp. 51 – Edificio Amministrativo: costituito da palazzina a due piani;
e) Fg. 12, mapp. 294, Cat. D/1 – Cabina Elettrica di trasformazione.

Il lotto comprende inoltre terreni agricoli coltivati a frutteto, con una superficie totale di 7.719 mq, di cui circa 4.149 mq adiacenti al complesso e circa 3.570 mq sparsi.

Stato di possesso

Libero.

Pratiche edilizie

- Concessione edilizia in data 02/12/1980 Prot. N. 1639 (P.E. 21/1980), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant’Agata, per la costruzione di complesso produttivo per la conservazione la lavorazione e la vendita di prodotti frutticoli (capannone e uffici), fg. 12 mappali vari.

- Concessione edilizia in data 17/06/1982 Prot. N. 268 (P.E. 7/1982 BIS) per variazioni in corso d'opera pratica precedente.
- Concessione edilizia in data 26/05/1981 Prot. N. 641 (P.E. 10/1981), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per la costruzione di cabina elettrica, fg. 12 n. 294; Agibilità rilasciata in data 18/08/1982.
- Concessione edilizia in data 09/06/1983 Prot. N. 662 (P.E. 7/1983), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per l'ampliamento ad ovest del centro per la conservazione e lavorazione dei prodotti ortofrutticoli, fg. 12 mappali vari; Agibilità rilasciata in data 15/12/1983.
- Concessione edilizia in data 06/02/1988 Prot. N. 137 (P.E. 4/1988), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per costruzione fabbricato non residenziale destinato ad attività industriale (conservazione e distribuzione concimi e ampliamento del complesso esistente), fg. 12 mappali vari.
- Concessione edilizia in data 28/06/1989 Prot. N. 975 (P.E. 9/1989), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per varianti in corso d'opera pratica precedente: realizzazione di una tettoia, variazioni del deposito concimi, sala di ricevimento merci; Agibilità rilasciata in data 12/04/1990.
- Concessione edilizia in data 27/05/1994 Prot. N. 1087 (P.E. 13/1994), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata (C.O.A.V.), per ampliamento celle frigorifere e realizzazione sala di lavorazione, fg. 12 mappali vari.
- Concessione edilizia in data 05/12/1995 Prot. N. 2329 (P.E. 30/1995), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per variante in corso d'opera della pratica precedente, fg. 12 mappali vari; Agibilità rilasciata il 20/04/1998.
- Concessione edilizia in data 19/04/1996 Prot. N. 809 (P.E. 9/1996), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per adeguamento funzionale nella palazzina uffici e servizi (variante interna di tavolati con ricavo vani al piano primo), fg. 12 n. 131; Agibilità rilasciata il 01/07/1997.
- Concessione edilizia in data 26/11/1999 Prot. N. 2695 (P.E. 104/1999), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per spostamento del tracciato della Roggia dei Mulini sull'area identificata nel catasto del Comune di Tovo Sant'Agata al fg. 12 nn. 68, 69, 294, 71 e 296.

- Concessione edilizia in data 14/03/2000 Prot. N. 685 (P.E. 109/1999), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per ampliamento della zona celle, fg. 12 n. 151.
- Concessione edilizia in data 22/11/2000 Prot. N. 2784 (P.E. 109a/1999), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per variante alla pratica precedente; Agibilità con Pratica Edilizia n. 214/00002/AGI rilasciata il 18/12/2014 Prot. N. 2745 alla Società Agricola Melavì.
- Permesso di Costruire in data 06/04/2004 Prot. N. 881 (P.E. 69/2004), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per ampliamento fabbricato ad uso agricolo, fg. 12 nn. 51, 406, 407 e 131; AMPLIAMENTO REALIZZATO SOLO IN PARTE.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 29/04/2005 Prot. N. 1079 (P.E. 95bis/2005) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per manutenzione straordinaria con sostituzione scossaline, pluviali e sistemazione manto di copertura, fg. 12 n. 51.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 06/07/2005 Prot. N. 1695 (P.E. 102bis/2005) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per lavori di scarifica terreno vegetale e successiva pavimentazione in conglomerato bituminoso per formazione di piazzale, fg. 12 n. 51.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 21/09/2005 Prot. N. 2559 (P.E. 109bis/2005) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per lavori di adeguamento locali impianti e tecnologici, fg. 12 n. 51.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 13/03/2007 Prot. N. 488 (P.E. 148bis/2007) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per modifica della distribuzione interna del piano terra della palazzina uffici per ricavare una sala riunioni con i relativi servizi igienici e modifica di alcune aperture esterne per adeguare i rapporti aeroilluminanti e per realizzare uscite di sicurezza, fg. 12 n. 131.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 14/06/2007 Prot. N. 1104 (P.E. 154bis/2007) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per la realizzazione di un impianto per la produzione di energia elettrica da conversione fotovoltaica con potenza installata di 49,98 Kw, fg. 12 n. 51.

- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 22/04/2008 Prot. N. 962 (P.E. 179bis/2007) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per la variante all'impianto fotovoltaico (diversa collocazione) di cui alla pratica edilizia precedente, fg. 12 n. 51.
- Permesso di Costruire in data 24/06/2008 Prot. N. 1393 (P.E. 100/2008), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per realizzazione immobile per la conservazione dei prodotti ortofrutticoli, fg. 12 n. 51; INTERVENTO NON REALIZZATO.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 11/06/2009 Prot. N. 1492 (P.E. 197bis/2009) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per la modifica della distribuzione interna del piano terra per ricavare un locale vendita prodotti ortofrutticoli e prodotti tipici agroalimentari e realizzazione di porta di accesso con soprastante pensilina di protezione, fg. 12 n. 51.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 25/07/2009 Prot. N. 1821 (P.E. 199bis/2009) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per l'ampliamento piazzale sud – ovest per accatastamento bins e realizzazione di due aiuole in corrispondenza dell'accesso principale, fg. 12 n. 131.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 16/06/2010 Prot. N. 1296 (P.E. 216bis/2010) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per rifacimento integrale della copertura della sala lavorazione, fg. 12 n. 51.
- Sono inoltre presenti ulteriori pratiche presentate telematicamente dal 2012 al 2024 di minor rilevanza e che non incidono sulla conformità urbanistica ed edilizia degli immobili.
- In data 19/02/2024 la Società Agricola Melavì ha depositato l'atto di Cessata Attività.

Conformità edilizia

Il fabbricato presenta difformità edilizie relative alla diversa distribuzione interna dei vani e alla conformazione delle facciate. Tali difformità possono essere regolarizzate presentando le opportune richieste al Comune di Tovo Sant'Agata, nonché presentando all'Agenzia delle Entrate Sondrio – Ufficio Territorio le pratiche di variazione catastale.

I costi indicativi per la pratica edilizia di sanatoria SCIA ammontano a circa € 6.500.

Conformità catastale

Gli immobili non sono conformi alle schede catastali depositate. Pertanto, è necessario presentare una pratica di variazione catastale.

I costi indicativi per la variazione catastale ammontano a circa € 3.000.

Trascrizioni, vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

La porzione dei terreni adiacenti alla Cabina Enel è vincolata quale area destinata ad impianti per la produzione di energia di cui all'art. 16 NTA.

Inoltre, è presente una fascia di rispetto lungo il tracciato della Roggia dei Mulini considerata "Reticolo Idrografico Minore".

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma Ing. Felice Del Nero del 14.09.2026 e dalla relativa integrazione in data 28.09.2026 (impianti fotovoltaici), pubblicate unitamente al presente avviso, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato.

Si precisa che:

- **allo stato, all'interno dei locali sono presenti impianti produttivi, materie prime e giacenze varie che non fanno parte della vendita; al riguardo, si richiama quanto previsto nel paragrafo 7.**
- **sono altresì presenti beni mobili, di cui all'allegato analitico B, stimati complessivamente in 18.400,00 che saranno inclusi nella vendita dell'asset immobiliare.**

Valore di stima beni immobili: € 3.932.000,00 (comprensivo dell'impianto fotovoltaico)

Valore di stima beni mobili: € 18.400,00

Prezzo base: € 3.950.400,00

Offerta minima ammissibile: € 3.950.400,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

I diritti d'asta dovuti alla società commissionaria Astebook Srl sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale del 2% (oltre IVA e con un minimo garantito pari a € 500,00 oltre IVA) del prezzo di aggiudicazione.

I diritti d'asta per la parte mobiliare dovuti alla società commissionaria Astebook Srl sono a carico dell'aggiudicatario nella misura percentuale del 12% (oltre IVA).

* * * * * * * *

DETERMINANO

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1. Modalità di partecipazione alla procedura competitiva

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per ciascun singolo Lotto, come meglio sopra individuato, **a un prezzo non inferiore all'Offerta minima ammissibile per tale Lotto**.

La procedura competitiva si svolgerà nella **modalità sincrona telematica.**

Per partecipare alla procedura competitiva, l'utente-offerente dovrà:

a) registrarsi sul portale www.astebook.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;
b) selezionare il Lotto di interesse e, tramite il comando "**INVIA OFFERTA**", dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo di "**REGISTRA OFFERTA"**.

2. Termine di deposito dell'offerta e della cauzione – Data della gara

Il deposito delle offerte potrà avvenire dalle ore 9:00 del giorno 09 NOVEMBRE 2026 (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **alle ore 16:00 del 12 GENNAIO 2027.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente:

IBAN : IT09K0306951550100000012770

Intestatario: Astebook S.r.l. Società Benefit

Causale: "LIQ. GIUD. 5/2026 cauzione"

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito e così entro le ore 24 del giorno 13.05.2026.

La gara tra gli offerenti avrà luogo **il giorno 14 GENNAIO 2027 alle ore __10:00___,** a seguito della validazione delle offerte ritenute conformi**.**

L'offerta è irrevocabile per 180 giorni dalla data della gara.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

3. Specificazioni dell'offerta

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- **se l'offerente è una persona fisica**:

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale ovvero equivalente estero, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo); indicazione dello stato personale (libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);
- per i **soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata una visura camerale ordinaria, o equivalente estero, di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
- se **l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, l'indicazione del regime patrimoniale;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà allegare fra i documenti, il documento d'identità valido e il codice fiscale – o equivalente estero - del coniuge; nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 cc., dovrà rilasciare apposita dichiarazione e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
- **se il soggetto offerente è minorenne**, dovrà essere allegato anche il documento d'identità valido ed il codice fiscale – o equivalente estero - del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
- **se il soggetto offerente è un interdetto**, **un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegato anche il documento d'identità valido e il codice fiscale – o equivalente estero - del soggetto che sottoscrive l'offerta, e copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore con l'autorizzazione del giudice tutelare;
- **se l'offerta è formulata da più persone** (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- in caso di **cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea**, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica**:

- l’indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese, o equivalenti esteri, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC;
- l’indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale o equivalente estero) del soggetto che ha sottoscritto l’offerta;
- una visura camerale ordinaria, o equivalente estero, di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
- se l’offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l’indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera dell’assemblea e/o dell’organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all’offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d’identità valida;

- **per tutti gli offerenti:**
  - la sottoscrizione dell’offerente;
  - l’indicazione del Lotto per il quale è formulata l’offerta;
  - l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all’Offerta minima ammissibile;
  - copia del documento d’identità valido e copia del codice fiscale – o equivalente estero - del soggetto che ha sottoscritto l’offerta;
  - distinta della cauzione (i.e. contabile di avvenuto bonifico);
  - avviso di vendita sottoscritto nell’ultima pagina a titolo di dichiarazione e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

E’ possibile presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 e ss. cc.; in tal caso, la dichiarazione di nomina dovrà essere resa al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo, mediante comunicazione al seguente indirizzo: lg5.2026sondrio@pecliquidazionigiudiziali.it. In difetto, l’offerta si stabilizzerà in capo al presentatore dell’offerta.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte che indicano un prezzo non inferiore all’Offerta minima ammissibile e che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l’offerente potrà essere invitato a regolarizzare l’offerta.

Si evidenzia che l’offerente può depositare per ciascuna gara un’offerta per Lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso Lotto

saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

Si chiede, infine, la specificazione delle coordinate IBAN, dove ricevere l'importo versato come cauzione qualora non si fosse aggiudicatari del bene.

4. <u>Modalità di svolgimento della gara d'asta</u>

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederà all'apertura e all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà luogo il giorno

14 GENNAIO 2027 ORE 10:00 secondo gli orari indicati al punto 2.

La partecipazione degli offerenti all'asta potrà avvenire esclusivamente tramite l'area riservata del sito https://www.astebook.it/, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta direttamente in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo ([1]);
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

[1] L'indicazione di un termine migliorativo per il versamento del saldo prezzo viene considerato definitivo anche nel caso in cui sopraggiungano successivi rilanci in gara.

Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.

Allorché siano trascorsi 180 (centoottanta) secondi dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In esito a tutto quanto sopra:

- se il prezzo di aggiudicazione sarà pari o superiore al Prezzo base, i Curatori procederanno senz'altro all'aggiudicazione;
- se il prezzo di aggiudicazione sarà inferiore al Prezzo base, ma pari o superiore all'Offerta minima ammissibile, i Curatori procederanno successivamente all'aggiudicazione nel caso in cui si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone comunicazione all'aggiudicatario.

5. Aggiudicazione

5.1 Report esito della gara

Terminata la gara il soggetto specializzato Astebook Srl redigerà e invierà alla Curatela apposito report dell'esito dell'asta; la Curatela comunicherà all'aggiudicatario l'aggiudicazione.

Entro 7 (sette) giorni lavorativi dall'aggiudicazione il soggetto specializzato Astebook Srl provvederà a restituire la cauzione agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo IBAN pubblicato unitamente al presente avviso, trattenendo € 20,00 per spese di gestione (bolli e spese vive).

5.2 Aggiudicazione

La Curatela, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, depositerà la documentazione relativa alla procedura di vendita nel fascicolo informatico della Procedura, ai sensi dell'art. 216, co. 9 CC.II..

5.3 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso al Giudice Delegato spettano i poteri di cui all'art. 217 CC.II..

6. Modalità di versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario nel termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, a pena decadenza, dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, che sarà imputata in acconto prezzo (prezzo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, dedotta la cauzione).

Detto termine non è soggetto alla sospensione feriale dal 1° agosto al 31 agosto.

Il pagamento rateale non è ammesso.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente **IBAN: IT47F0200852230000107428962 intestato a Liquidazione Giudiziale Società Agricola Melavì, aperto presso UniCredit**.

Il pagamento tramite bonifico sarà ritenuto tempestivo solo se risulterà accreditato entro il termine previsto dal presente avviso.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine sopra indicato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà la cauzione, a titolo di multa; inoltre, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, della differenza tra il prezzo offerto e il prezzo ricavato in esito a successive vendite, unito alla cauzione confiscata.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura della gara, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento dei diritti d'asta in favore del soggetto specializzato Astebook Srl, nella misura indicata per ciascun Lotto (oltre IVA al 22%) con un minimo garantito di diritti d'asta pari ad € 500,00 (oltre IVA al 22%); il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul c/c indicato nella relativa nota pro forma.

7. Atto di trasferimento

Il trasferimento del Lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante **atto pubblico notarile avanti il Notaio Giulio Vitali con studio in Morbegno (SO), Piazza San Giovanni n. 2, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento del saldo prezzo; le spese e le tasse connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione.**

L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento, salva eventuale autorizzazione all'immissione nel possesso anticipato del bene dopo il pagamento integrale del prezzo di aggiudicazione; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Qualora, al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento, nel Lotto aggiudicato risultassero presenti beni di pertinenza dell'attivo della Procedura e non oggetto del trasferimento stesso, l'aggiudicatario dovrà impegnarsi: (i) a mantenerli presso il Lotto, senza obblighi di custodia e senza oneri per la Procedura, per i 90 (novanta) giorni successivi; e (ii) a consentire agli incaricati della Procedura di accedere al Lotto per il loro asporto.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei 5 (cinque) giorni successivi.

8. <u>Principali condizioni della vendita</u>

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i Lotti si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia pubblicata unitamente al presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui Lotti saranno cancellate tempestivamente dopo la stipulazione dell'atto di trasferimento, a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario; a tal fine, il Notaio di cui al punto 7., in esito alla stipula dell'atto di trasferimento, predisporrà quanto necessario a ottenere dal Giudice Delegato l'ordine di cancellazione *ex* art. 217, co. 2 CC.II.;
- ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione;
- pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del Lotto aggiudicato (I.V.A. se dovuta e/ o imposte indirette) e

la relativa registrazione e trascrizione, nessuna esclusa, oltre che le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

9. Avvertimenti e disposizioni generali

Ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora il Lotto aggiudicato si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

La Procedura non assume responsabilità circa l'accuratezza del materiale descrittivo degli immobili; grava, pertanto, su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita e di quant'altro pubblicato unitamente allo stesso.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento prima dell'aggiudicazione.

10. Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Sondrio.

11. Pubblicità e notifiche

La pubblicazione della vendita sarà effettuata on line sui seguenti siti:

Pubblicazione sito www.astebook.it* Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A

Pubblicazione sito www.astebook.fallcoaste.it * Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A

Pubblicazione P.V.P. www.pvp.giustizia.it *

Pubblicazione sito www.immobiliare.it

Pubblicazione sito www.casa.it

Pubblicazione sito www.idealista.it

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (*) saranno corredate dai seguenti allegati:

- elaborato fotografico
- avviso di vendita

- perizia a firma Ing. Felice Del Nero del 14.09.2026 e relativi allegati, nonché integrazione in data 28.09.2026 relativa agli impianti fotovoltaici;
- eventuali documenti inerenti alla vendita.

Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e il termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara dovrà decorrere un periodo non inferiore 45 (quarantacinque) giorni.
Il presente avviso di vendita sarà altresì notificato ai creditori ipotecari e privilegiati prima del termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara, a cura della Curatela.
Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

12. Assistenza e visite

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare Astebook Srl ai numeri 351.5799078 - 351.8115718, oppure scrivere all'indirizzo immobiliare@astebook.com.

Astebook Srl (con sede in Barzanò – LC, via L. Da Vinci n. 48f), fornisce UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato).

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it

Astebook Srl garantisce la visione del bene immobile sino a 7 (sette) giorni lavorativi antecedenti il termine di deposito.

* * * * * * * *

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03 e del Regolamento (UE) 2016/679.

Lecco, lì 10.11.2026.

I Curatori

Dott. Simone Martinalli Avv. Marco Riva