

**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**

\* \* \*

**-IX° 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 soprintendente 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*

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](http://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](mailto: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 rimetterà gli atti al Giudice;
- 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 20 aprile 2026

Il professionista delegato

(Notaio Demetrio Rando)



## RELATA DI NOTIFICA

Richiesto come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche presso il Tribunale di Sondrio, ho notificato l'atto che precede a:

**CHESA SOLIVA S.R.L.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, mediante notifica in cancelleria del G.E. ex art. 492 comma 2 c.p.c., in mancanza di dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Sondrio.  
E ciò ha fatto mediante notifica

