

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**Avviso di vendita senza incanto**  
**Il esperimento di vendita**  
**-Valore di stima € 236.676,50 maggiore rispetto al prezzo di vendita -**

Sondrio, 9 aprile 2026

Nell'esecuzione immobiliare n. 13/25 R.G.E. Dott.ssa Palladini

**PROMOSSA**

**INTESA SANPAOLO SPA** (con gli Avv.ti Galati e Sarina)

CON L'INTERVENTO DI

**LUZZATTI POP NPLS 2023 s.r.l.**, (con l'Avv. Palatini)

E L'INTERVENTO DI

**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISOSSIONE**

CONTRO

**IL DEBITORE ESECUTATO**

Il sottoscritto Dott. Commercialista Paolo Ferrarini, con studio in Sondrio,

**VISTO**

il provvedimento in data 25 novembre 2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Palladini, ha autorizzato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., la vendita degli immobili pignorati

**RENDE NOTO CHE**

si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**Lotto unico:**

**A - Villetta a schiera laterale** a ARDENNO Via Libertà 52/C, della superficie commerciale di 129,29 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare sita in Comune di Ardenno, in prossimità del centro del paese, via Libertà n.ro 52/C, è costituita da una villetta a schiera e si trova in una strada laterale che si diparte da via Libertà, e che costituisce una "bretella" di collegamento che serve altri edifici monofamiliari. L'immobile oggetto di perizia si sviluppa su un piano terreno con il box rivolto a sud con annesso vano destinato a centrale termica. L'accesso al piano primo, in cui si colloca un unico ampio vano destinato a soggiorno e angolo cucina ed un bagno, avviene sia dall'esterno con scala scoperta sia dall'interno per tramite dell'autorimessa. Il piano primo è collegato con scala interna al piano secondo, in cui il disimpegno, consente l'accesso a tre camere e ad un ampio bagno che si affaccia a nord.

I vani, posti a piano primo e secondo, sono dotati di balconi che si affacciano prevalentemente a sud ed uno anche ad ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2.70

Identificazione catastale:

**-foglio 31 particella 1001** (catasto terreni), superficie 288, Coerenze: Coerenza da nord: mappale 660, 831, 1247, 1097;

**-foglio 31 particella 1001 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro;

**B - Box doppio** a ARDENNO Via Libertà 52/C, della superficie commerciale di 42,53 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50.

Identificazione catastale:



**-foglio 31 particella 1001 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 66,88 Euro.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2004. **Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.**

#### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

*Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del Geom. Marchesi:*

*Concessione Edilizia originaria n. 85/1995 prot. n.ro 1664, per lavori di realizzazione di tre villette a schiera sui terreni distinti in mappa al Comune di Ardenno, foglio 31, mappale 314, 316, 397 e 398, presentata il 04/04/1995, rilasciata il 18/07/1995 con il n. 1664 di protocollo.*

*Concessione Edilizia n. 118/1999, per lavori di completamento opere interne relative alla c.e. originaria 85/1995, rilasciata il 07/01/2000.*

*Essendo stato acquistato l'immobile "in corso di costruzione" l'attuale proprietario ha richiesto "Concessione Edilizia" in data 6.8.1999 avente per oggetto il "completamento opere interne relative alla c.e. originaria 85/1995.*

*Domanda del Certificato di Abitabilità n. Prot. 3197 del 02/07/2004, per lavori riferiti alla pratica 118/1999.*

*PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AC/5 Aree residenziali di completamento a media densità.*

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **Conformità Edilizia:**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

##### **Conformità catastale:**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

##### **Conformità urbanistica:**

L'immobile risulta conforme.

Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue: **lotto unico: € 189.341,00.**

Il Professionista Delegato, premesso che

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- conseguentemente gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzioni sia su supporto cartaceo che supporto telematico;

#### **FISSA LA VENDITA**

dei beni immobili sopra descritti per il giorno **9 giugno 2026** alle ore 10.00 con le modalità di cui all'art. 571 c.p.c., in Sondrio via Lungo Mallerio Diaz, 34, al seguente prezzo:

€ 189.341,00

**L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base e precisamente**

offerta minima

€ 142.006,00

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:



- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta cartacea, in Sondrio, via Lungo Mallero Diaz, 34, **entro le ore 12,00 del giorno 8 giugno 2026 previo appuntamento al numero telefonico 0342211133.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta nonché del codice fiscale).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
  2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione, nonché il termine entro cui verrà effettuato il pagamento.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile** intestato al "**procedura immobiliare R.E.I. 13/2025**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
  - **SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA**
  - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
  - **L'offerta presentata è irrevocabile.**

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>  
**REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come



descritto nel “Manuale utente”. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

**L’offerta è inammissibile se perviene oltre le ore 12 del giorno antecedente la vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita; se la cauzione non è visibile sul conto intestato alla procedura entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita; se non contiene, come allegati, una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell’offerta nonché del codice fiscale e/o la visura camerale nel caso di società.**

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul c/c intestato a “**PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 13 2025 TRIB. SONDRIO**” le cui coordinate sono: IBAN **IT64P0623011010000017027553** con la seguente causale “procedura immobiliare R.E.I 13/’25. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un’offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all’ultima offerta valida.

L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:** Gli offerenti, devono comprendere e parlare la lingua italiana e potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all’apertura dell’asta). La persona indicata nell’offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all’aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell’offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l’offerta dell’assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all’offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **9 giugno 2026 ore 10.00**, in Sondrio, via Lungo Mallero Diaz, 34, il Professionista Delegato procederà all’apertura delle buste ed all’esame delle offerte pervenute.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque non inferiori di un quarto rispetto al prezzo base, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà sulla busta data ed ora di consegna dell’offerta e siglerà il tutto;



- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad un quarto del prezzo base, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed il prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ , l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo base diminuito di un quarto, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. **La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.500,00.**

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario definitivo dovrà versare, entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata; termine non prorogabile.

Qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, che non intende subentrare nel contratto di finanziamento, provvederà entro il termine di **60 giorni dall'aggiudicazione**, sempre che nei termini non vi siano offerte ex art. 584 c.p.c., 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.Lgs. 1/9/1993 n. 385, e a versare nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione; termine non prorogabile.

**L'aggiudicatario dovrà, altresì, nel rispetto dei sopra indicati termini per il versamento del prezzo, fornire la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma c.p.c.**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro e/o IVA (a seconda del regime fiscale applicabile alla vendita) nella misura e con le modalità e i termini che saranno indicati dal Professionista Delegato;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene che verrà indicata dal Professionista Delegato;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo.



Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e per qualunque informazione è possibile contattare il numero 0342211133.

\* \* \* \* \*

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**: Dottor Paolo Ferrarini 0342211133.

#### **FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato.

Il Professionista Delegato

Dottor Commercialista Paolo Ferrarini

