

Dott. Anna Cavagnolo
Piazza San Giovanni n. 7
23017 Morbegno (SO)
Tel. 0342/61.11.51 – fax 0342/61.42.64
E mail anna@cbsystemsrl.com – PEC annacavagnolo@legalmail.it

TRIBUNALE DI SONDRIO
Avviso di vendita ex art. 570 c.p.c.
senza incanto - con modalità telematica sincrona mista

III esperimento di vendita

Morbegno, 27 luglio 2026

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 78/2023 R.E.I. Dott.ssa Giulia Estorelli

La sottoscritta Dott.ssa Anna Cavagnolo, con studio in Morbegno (SO), Piazza San Giovanni n. 7

VISTI

I provvedimenti in data 17 gennaio 2024, 14 novembre 2024, 22 ottobre 2025, 5 marzo 2026 e 24 luglio 2026, con i quali il Giudice dell'Esecuzione l'ha nominata Custode e delegata a compiere, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati,

RENDE NOTO CHE

Si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015, dei seguenti immobili:

Lotto 1:

intera proprietà dell'immobile sito in Castione Andevenno (SO), distinto al Catasto Fabbricati a:

Foglio 25 particella 337 sub. 1, zona censuaria U, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Balzarro, piano: primo. Coerenze: cortile, altro appartamento e vano scala comune. Unità immobiliare in Via Bertacchi 15, adibita ad appartamento costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera e servizio con balcone su lato di sud.

quota di 1/4 dell'immobile sito in Castione Andevenno (SO), distinto al Catasto Fabbricati a:

Foglio 25 particella 384, zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 112 mq, rendita 237,16 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Bertacchi 15, piano: seminterrato. Coerenze: cortile mappale 337 e cortile. Autorimessa costituita da unico vano, realizzata ai sensi della Legge 122 del 24/03/1989 (Legge Tognoli) quale autorimessa pertinenziale agli appartamenti distinti con le particelle 337 subb. UNO, DUE, TRE e SETTE. Comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU Geom. S. Cabassi: *“Si precisa che nei confronti di detta autorimessa è costituito vincolo di pertinenzialità a favore dei quattro appartamenti compresi nello stesso stabile, stipulato con atto notaio Schiantarelli del 06/11/1999 rep. 66947 trascritto a Sondrio il 19/11/1999, in forza del quale è stabilito che l'autorimessa è pertinenza degli appartamenti distinti con i mappali 337 subalterni UNO-DUE-TRE e SETTE e che in quanto pertinenza non potrà essere ceduta separatamente dagli appartamenti stessi.”*

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU geom. S. Cabassi: *“Costruzione di casa civile abitazione N. Lic Edilizia 396/1975, presentata il 27/12/1974, rilasciata il 01/02/1975 con il n. 256 prot. di protocollo. Variante a concessione edilizia 396/1975 N. C.E. 648/1980, presentata il 05/01/1980, rilasciata il 26/11/1980 con il n. 2650 di protocollo. N. C.E. 960/1984, per lavori di cambio destinazione d'uso da autorimessa a locale cucina, presentata il 30/05/1984, rilasciata il 22/04/1985 con il n. 1472 di protocollo. N. Aut. Edilizia 1895/1993, per lavori di installazione serbatoio fisso gas liquefatto, presentata il 14/09/1993 con il n. 3721 di protocollo, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 4424 di protocollo. N. Aut. Edilizia 21/1999, ... realizzazione autorimessa di pertinenza, presentata il 30/09/1999 con il n. 6335 prot. di protocollo, rilasciata il 09/12/1999 con il n. 6535 rep. di protocollo. Il titolo è riferito solamente a foglio 25 particella 384. Contiene vincolo pertinenziale atto Schiantarelli 06/11/1999 rep. 66947 trascritto il 19/11/1999 ai nn. 13117/10493. N. Aut. Edilizia 26/2000 e successive varianti, per*

lavori di manutenzione straordinaria sostituzione manto di copertura, presentata il 29/09/2000 con il n. 4792 rep. di protocollo, rilasciata il 05/11/2000 con il n. 6309 Rep. di protocollo. N. Variante aut. 2713/2001 e successive varianti, presentata il 29/03/2001 con il n. 1844 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001."

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU Geom. S. Cabassi: *"Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato ... con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/05/2021, con scadenza il 01/04/2021, registrato il 21/04/2021 a Milano 2 ai nn. 5093 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento...)"*

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU geom. S. Cabassi allegata agli atti della procedura. Libero.

Lotto 9:

intera proprietà dell'immobile sito in Teglio (SO), distinto al Catasto Fabbricati a:

Foglio 48 particella 415 sub. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale, piano: Terra. Box doppio. Coerenze in corpo: mappale 548 da due lati, strada provinciale, mappali 692 e 699. Compresa le quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

RIFERIMENTI URBANISTICI: Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU geom. S. Cabassi: *"Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. Nulla osta 33/1963, ..., per lavori di costruzione fabbricato abitazione, presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo. Nulla osta per opere edilizie N. Nulla Osta 4799/1976, ..., per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto. Autorizzazione edilizia N. Autorizzazione edilizia 67/1999, ..., per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo. Denuncia Inizio attività N. D.I.A. 293 del 19/09/2000, ..., per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo. Denuncia Inizio Attività N. D.I.A. 75/2001, ..., per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo."*

Si riporta il seguente periodo dell'integrazione alla relazione di stima del CTU geom. S. Cabassi: *"...l'unità immobiliare pignorata, censita al foglio 48, particella 415, subalterno 1, differisce dallo stato di fatto riscontrato in sito. In particolare, la planimetria catastale individua una superficie di forma rettangolare costituita da un vano prospiciente il lato sud-est del fabbricato, che, ai fini di una migliore identificazione, ho evidenziato in colore rosso nell'allegata planimetria. La planimetria catastale dell'unità, estratta dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, consente di individuare una superficie commerciale netta pari a mq 41, censita in categoria C/6, come già indicato nella perizia depositata agli atti della procedura. Si precisa inoltre che la superficie evidenziata in colore giallo sulla medesima scheda, contraddistinta dalla dicitura "locali di sgombero", individua in realtà un'area destinata a ripostiglio comune all'intero fabbricato e non appartenente all'unità pignorata. ...Dalle verifiche effettuate sull'accatastamento dell'intero fabbricato censito con la particella 415, si evince ineccepibilmente che la superficie indicata in colorazione verde, qualificata come "locali di sgombero", costituisce un bene comune non censibile al servizio dell'intero edificio. ...l'unità immobiliare..., distinta al foglio 48, particella 415, subalterno 1, verrà trasferita comprensiva dei diritti sulle parti comuni, con tutti gli accessori, accessioni e pertinenze, nonché con le servitù attive e passive, esistenti e potenziali, così come risultanti dallo stato di fatto dell'immobile." Libero.*

Il tutto come meglio descritto nella perizia e nell'integrazione del CTU geom. S. Cabassi allegata agli atti della procedura.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU geom. S. Cabassi, nella quale il compendio pignorato era stato valutato come segue: Lotto 1: € 56.500,00; lotto 9: € 25.000,00.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

condizioni di vendita:

- 1) l'asta senza incanto avrà luogo alle **ore 10.00 del 19 novembre 2026** presso lo studio della Dott.ssa Anna Cavagnolo in Morbegno (SO) Piazza San Giovanni n. 7 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue: **lotto 1: € 31.781,25; lotto 9: € 14.062,50;**
- 3) gli interessati possono formulare offerte di acquisto, entro le ore 12.00 dell'18 novembre 2026, prezzo minimo di offerta: lotto 1: € 23.835,94; lotto 9: € 10.546,88; scegliendo una delle seguenti modalità:

- **Presentazione in modalità cartacea:**

L'offerta di acquisto, formulata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., in bollo, accompagnata da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare intestato "Procedura esecutiva 78/2023 Tribunale di Sondrio", deve essere depositata in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, presso lo studio della Dott.ssa Anna Cavagnolo in Morbegno (SO) Piazza San Giovanni n. 7, per ogni lotto;

- **Presentazione in modalità telematica:**

L'offerta di acquisto, formulata ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015, in bollo, deve essere effettuata mediante compilazione di apposito modulo realizzato dal Ministero tramite il portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

In corrispondenza dei dettagli del lotto in vendita è visibile un pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo bottone sei indirizzato all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione di un'offerta."

L'offerta deve essere accompagnata da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato "Procedura esecutiva immobiliare 78/2023 Tribunale di Sondrio" – Banca BPER, Iban IT84S0538752230000049018671, indicando la causale: "Cauzione specificando il numero del lotto dell'offerta".

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Il tutto come da istruzioni di cui alla guida del predetto portale.

Per assistenza rivolgersi ad Astalegale:

tel: 848.780.013 - email: garaimmobiliare@astalegale.net;

- 4) in caso di unica offerta si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: *"Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita..."*;
- 5) in caso di più offerte si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi: lotto 1: € 3.000,00; lotto 9: € 2.000,00, da effettuarsi entro un minuto, tra gli offerenti presenti fisicamente presso lo studio della Dott.ssa Anna Cavagnolo e gli offerenti connessi telematicamente (i quali riceveranno apposite indicazioni da parte del gestore della vendita telematica);
- 6) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.portaleaste.net, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.tribunale.sondrio.it;
- 7) allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
- 8) l'aggiudicatario 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 "Procedura esecutiva 78/2023 Tribunale di Sondrio" da depositarsi presso lo

- studio del professionista delegato; qualora nella procedura sia presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dall'art. 41, co. 5, D.Lgs. 1709/1993, n. 385, provvederà entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'istituto creditore la parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto in capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, ed a versare nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, alla procedura, con le modalità sopra descritte;
- 9) l'aggiudicatario del compendio pignorato dovrà poi depositare l'ulteriore somma quantificata a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni, pari a circa il 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzioni;
 - 10) l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
 - 11) si informa altresì che custode è la Dott.ssa Anna Cavagnolo (tel. 0342611151);
 - 12) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione;
 - 13) nella domanda dovranno essere specificate le generalità dell'offerente: se si tratta di persona fisica dovranno essere allegati copia del codice fiscale e copia del documento d'identità, del premezzo di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana; se si tratta di persona giuridica dovranno essere allegati certificato dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche, copia del codice fiscale e del documento d'identità, del premezzo di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana del legale rappresentante della società medesima;
 - 14) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista delegato;
 - 15) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi allo studio della Dott.ssa Anna Cavagnolo dal lunedì al venerdì.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista delegato, presso il suo studio in Morbegno (SO) Piazza San Giovanni n. 7, (tel. 0342611151);
- 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 Professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Il Professionista delegato
Dott.ssa Anna Cavagnolo