

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Esecuzione immobiliare n. 33/2025**

promossa da Bettini Davide  
contro la debitrice esecutata

\* \* \*

**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

\* \* \*

La sottoscritta avv. Alice Piccapietra, con studio in Morbegno (So), P.zza Marconi n. 3,

**VISTO**

il provvedimento in data 02.02.2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Camnasio la ha delegata a compiere, ai sensi degli articoli 569, comma 3 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 unico**

**Negozi** a SONDRIO Piazza Camillo Benso Conte di Cavour 15, della superficie commerciale di **47,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel fabbricato con annessa area di pertinenza in Via Beccaria, angolo Piazza Cavour, con ingresso dalla Piazza Cavour n.15, unità immobiliare a piano terra composta da un vano destinato a negozio, con annessi disimpegno, retro, anti w.c. e w.c.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 405 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 19, consistenza 42 mq, rendita 1.101,91 Euro, indirizzo catastale: Piazza Camillo Benso Conte di Cavour, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Coerenze: da nord in senso orario: Piazza Cavour, parti comuni, parti comuni e sub.3

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa pro quota l'area di pertinenza del fabbricato stesso (inferiore a 5.000 mq.) ed il vano destinato a centrale termica, parti comuni distinte in catasto al fg.32 n.405 sub.16 - beni comuni non censibili.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Giuliana Mattaboni, allegata agli atti della procedura. Per informazioni ulteriori si prega di chiedere al professionista delegato.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 01/03/2024, con scadenza il 28/02/2025, registrato il 01/03/2024 a Sondrio ai nn. 826 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di Euro 4.200,00.

Ai fini di una più agevole consultazione si riportano di seguito gli elementi essenziali del contratto di locazione in essere, così come risultanti dalla copia rilasciata dall'Agenzia delle Entrate su istanza PEC del perito inviata l'11 settembre 2025, allegata alla presente perizia.

. Decorrenza della locazione: 1 marzo 2024

. Durata: anni 1 ex lege, con tacito rinnovo di anno in anno salvo disdetta comunicata con raccomandata almeno 3 mesi prima della scadenza

Canone mensile: € 350,00 + IVA

Si riporta un breve stralcio della relazione peritale:

## **“7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione e negozi, sito in Piazza Cavour, angolo Via Beccaria - fg.32 mapp. 83 e 405, presentata il 15/01/1962, rilasciata il 04/05/1962 con il n. 448 di protocollo, agibilità del 17/12/1963 con il n. 13056 di protocollo

Concessione di costruzione in sanatoria **N. 1209/S**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne nell'edificio ubicato in Piazza Cavour n.15 - fg.32 n.405, presentata il 27/11/1987, rilasciata il 30/04/1997 con il n. 16198/1096 di protocollo.

Dalla documentazione acquisita a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Sondrio, risulta che il provvedimento di concessione edilizia in sanatoria indicato non riguarda il subalterno 2 oggetto

Espropriazioni Immobiliari N. 33/2025

tecnico incaricato: Giuliana Mattaboni

Pagina 4 di 8

Firmato Da: GIULIANA MATTABONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

423e97006688b7a698d124dc6e5b4cd4

di pignoramento, bensì altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

Denuncia di inizio di attività edilizia **N. 145/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di spostamento della porta di accesso al bagno; abbattimento parziale di pareti, presentata il 18/07/2001 con il n. 14187 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023 e pubblicazione sul BURL in data 16/08/2023, l'immobile ricade in zona Tessuti di antica formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.26-27-28 N.T.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIA prot. n. 14187 del 18/07/2001: il muro a separazione del negozio dal retro non è stato demolito completamente; al suo posto sono stati realizzati due accessi ad arco con pilastro centrale; è stato realizzato un divisorio nel retro, creando uno spazio ad uso magazzino e uno spazio ad uso disimpegno; le dimensioni rilevate del magazzino e del disimpegno risultano minori rispetto a quanto autorizzato; è stata rilevata un'altezza dei locali inferiore rispetto a quella indicata nel progetto. Nulla osta n. 448 del 04/05/1962: il progetto originario prevedeva un ampio negozio privo di servizio igienico e di retro, con una consistenza maggiore rispetto a quella oggi rilevata. Alla luce delle difformità sopra evidenziate, si ritiene necessario procedere con la regolarizzazione mediante sanatoria edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria: € 2.500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il muro che separa il negozio dal retro, indicato nella planimetria catastale con un'unica porta, presenta invece due archi; i locali retrostanti, raffigurati divisi in senso verticale, risultano effettivamente separati orizzontalmente. Per quanto riguarda il W.C., mentre la planimetria lo rappresenta privo di antibagno e con accesso diretto dal negozio, nella realtà è presente un antibagno e l'accesso avviene dal retro dell'unità. Si riscontra inoltre una differenza di altezza dei locali, rilevata tra m. 2,96 e 2,98 rispetto ai m. 3,35 indicati in planimetria catastale, nonché un'errata indicazione dell'orientamento nord.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale con procedura informatica Docfa: € 600,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, DPR 380/01 ed all'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47.

Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato in: € **96.146,00**.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

1) **la vendita avrà luogo il giorno 15 LUGLIO 2026 alle ore 15:00** presso lo studio dell'avv. Alice Piccapietra, in Morbegno (SO), Piazza Marconi n. 3, per gli offerenti con modalità cartacee 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 unico**

**PREZZO BASE: € 96.146,00**

**OFFERTA MINIMA: € 72.109,50**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00**

3) l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

**- Presentazione dell'offerta in formato cartaceo**

L'offerta di acquisto, in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, deve essere depositata entro le **ore 12:00 del giorno 14.07.2026** presso lo studio dell'avv. Alice Piccapietra, in Morbegno (SO), Piazza Marconi n. 3. E' gradito un contatto telefonico con lo studio per fissare il deposito.

Le offerte dovranno contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i modi del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società.

In particolare: per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179

del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A.

in corso di validità -massimo 30 giorni-, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- Presentazione dell'offerta con modalità telematiche

Per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 14.07.2026**.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta per la vendita telematica in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente.

L'offerta dovrà contenere:

Le offerte dovranno contenere i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, l'entità della cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i modi del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società;

In particolare: per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179

del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità massimo 30 giorni, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di offerta in nome e per conto (sottoscritta dai genitori, tutori o amministratori di sostegno) di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, anche copia autentica del provvedimento di nomina di chi sottoscrive l'offerta e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

4) l'offerta sul prezzo base di euro 96.146,00 deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (PROC.ESEC.IMM 33 2025 TRIB DI SONDRIO) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Credit Agricole -sede di Sondrio con IBAN IT72L0623011010000017045842 intestato a "PROC.ESEC.IMM 33 2025 TRIB DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione – Lotto unico". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, l'operazione bancaria dovrà essere effettuata prudenzialmente almeno una settimana prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, infatti, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta;

5) l'offerta non sarà valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; (**72.109,50** offerta minima);

6) in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 2.000,00 con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 1 minuto, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

7) si informa che custode del bene immobile pignorato è l'avv. Alice Piccapietra, tel. 0342-613596, a cui rivolgersi per la visita del bene;

8) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pari almeno al 15% del prezzo di vendita, salvo restituzioni;

9) in caso di asta deserta il professionista delegato provvederà a fissare un'altra asta con ribasso del prezzo;

10) ai sensi dell'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

11) per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi allo studio dell'avv. Alice Piccapietra, presso il proprio studio in Morbegno (SO) Piazza Marconi, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 17.00 (tel. 0342613596);

#### 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 presso lo studio dell'avv. Alice Piccapietra, in Morbegno (SO) P.zza Marconi n.3, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00 (tel. 0342613596);

- 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 l'avv. Piccapietra Alice rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Morbegno, li 13.03.2026

Il professionista delegato  
Avv. Alice Piccapietra