

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](mailto:anna@cbsystemsrl.com) – PEC [annacavagnolo@legalmail.it](mailto:annacavagnolo@legalmail.it)

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

Morbegno, 20 aprile 2026

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 46/2025 R.E.I. Dott. Davide Morini

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

**VISTI**

I provvedimenti in data 2 agosto 2025 e 18 febbraio 2026 con i quali è stata 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 unico:**

intera proprietà degli immobili siti in Sondrio, distinti al Catasto Fabbricati a:

**Foglio 43 particella 763 sub. 26**, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Nani, piano: S1. Coerenze: muri perimetrali, sub. 27, sub. 2 e sub. 29. Cantina.

**Foglio 43 particella 763 sub. 4**, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Nani, piano: S1. Coerenze: sub. 3, sub. 5 e muri perimetrali. Box.

**RIFERIMENTI URBANISTICI:** Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo dell'integrazione di perizia del CTU geom. E. Della Nave: "1. *Regolarità Edilizia e Urbanistica: Dalla documentazione emergono i seguenti titoli abilitativi e a) di regolarizzazione: Titoli Edilizi Originari: La costruzione del complesso è avvenuta in forza della Concessione Edilizia prot. 16165/92, rilasciata dal Comune di Sondrio il 17.03.1993. Successivamente è stata rilasciata una Variante in corso d'opera (prot. 25.452/94, reg. 78/C) in data 02.06.1995. Intervento in Sanatoria: È presente una Concessione di Costruzione in Sanatoria (prot. 4.404 - 208, Reg. 178/S) relativa a una domanda di condono del 01.03.1995. Tale sanatoria riguarda opere di trasformazione d'uso di parte dei so3ote) da SNR (superficie non residenziale) a residenziale, con conseguente ampliamento degli appartamenti sottostanti (sub. 11, 12 e 13), e varianti al piano interrato. In data 19.02.1996 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'art. 9 comma 4 del D.L. n. 30/1996 per opere interne consistenti nella modifica di alcune autorimesse (n. 5-6-7) e nella diminuzione della superficie ne3a interna di alcuni appartamenti (blocchi D ed E). I tecnici asseverano che tali opere sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. 2. Dichiarazione di Agibilità: Domanda di Abitabilità: Risulta presentata in data 26.06.1996 (prot. n. 12781) la domanda per il rilascio del certificato di abitabilità per gli immobili in oggetto. Stato della procedura: La domanda fa riferimento alla ultimazione dei lavori avvenuta il 25.02.1996 e richiama la pratica edilizia n. 20/C del 17/03/1993."*

Si riporta il seguente periodo della relazione di stima del CTU geom. E. Della Nave: "Costituzione di fondo patrimoniale, trascritta il 06/07/2007 ai nn. 8852/6770, a favore di Parolo Monica e Scalia Luigi, contro Parolo Monica, derivante da Atto notarile del 30/06/2007 n. 101406/32565".

Il tutto come meglio descritto nella perizia ed integrazione del CTU geom. E. Della Nave allegata agli atti della procedura.

Liberi.

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 28 luglio 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 unico: € 31.160,00**;
- 3) gli interessati possono formulare offerte di acquisto, entro le **ore 12.00 del 27 luglio 2026**, prezzo minimo di offerta: lotto unico: € 23.370,00, 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 "Proc. esecutiva immob. n. 46/2025 Trib. SO", 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 "Proc. esecutiva immob. n. 46/2025 Trib. SO" – Banca BPER – Iban IT87Q0538752230000049663426 indicando la causale: "Cauzione".

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](mailto: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 unico: € 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](http://www.portaleaste.net), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.tribunale.sondrio.it](http://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 "Proc. esecutiva immob. n. 46/2025 Trib. SO" 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., provvederà a fissare una seconda vendita senza incanto, con le stesse modalità di cui sopra, con prezzo ribassato di un quarto e così per l'ulteriore terza vendita senza incanto, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso tutte le vendite come sopra disposte vadano deserte;
- 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