TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Sezione Prima Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare
R.G.E. n. 147/2025 promosso da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il dott. Davide de Agostini, con studio in Appiano Gentile (CO), Viale Rimembranza n. 8, tel. **031891027**, telefono mobile **+39 3484408717,** indirizzo e-mail **pro.immobiliari@studiodeagostini.eu,** p.e.c. davide.deagostini@pec.commercialisti.it, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Sonia Pisano, emessa in data 1° ottobre 2026 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

A V V I S A

che **IL GIORNO 27/01/2027**, alle ore sotto indicate **presso il proprio Studio in Appiano Gentile (CO), Viale Rimembranza n. 8** per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet **http://www.fallcoaste.it** per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1) – Udienza di vendita alle ore 15:00

Prezzo base: € 681.000,00 - Offerta minima € 510.750,00 - Rilancio minimo in aumento € 10.000,00 in caso di gara.

LOTTO 2) – Udienza di vendita alle ore 15:30

Prezzo base: € 151.000,00 - Offerta minima € 113.250,00 - Rilancio minimo in aumento € 3.000,00 in caso di gara.

LOTTO 3) – Udienza di vendita alle ore 16:00

Prezzo base: € 114.000,00 - Offerta minima € 85.500,00 - Rilancio minimo in aumento € 2.000,00 in caso di gara.

I lotti formanti il compendio immobiliare, il cui sotto richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, possono identificarsi come segue:

LOTTO 1): per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Compendio immobiliare sito in **ALZATE BRIANZA (CO),** Via del Santuario.

A) Bar della superficie commerciale di 405,69 mq. Il bene oggetto di stima è adibito a ristorante.

Risulta composto da ampio spazio destinato a ristorante/pizzeria, ingresso, cucina, dispense, zona filtro, bagni/spogliatoi, locale tecnico e portico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna da 270 cm a 385 cm.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 923 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana ALZ, categoria C/1, classe 1, consistenza 322 mq, rendita 5.304,94 Euro, indirizzo catastale: Via Santuario, 20, piano: T.

Coerenze: da nord in senso orario con filo edificio su mapp. 923, sub. 703, filo edificio su mapp. 923.

L'intero edificio si sviluppa su tre piano. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2006.

B) Deposito artigianale della superficie commerciale di 377,91 mq.

Il bene oggetto di stima è un deposito con portico posto al piano terra ed un terrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 390 cm.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 923 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana ALZ, categoria C/2, classe U, consistenza 235 mq, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: Via Santuario, 20, piano: T e 1.

Coerenze: da nord in senso orario con filo edificio su mapp. 923, sub. 702.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani. Immobile costruito nel 1999.

C) Deposito artigianale. Il bene oggetto di stima è un deposito posto al piano terra e libero su più lati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 923 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana ALZ, categoria C/2, classe U, consistenza 77 mq, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Santuario, 20, piano: T.

Coerenze: da nord in senso orario con tutt'intorno filo edificio su mappale 923.

L'intero edificio si sviluppa su un piano. Immobile costruito nel 1985.

D) Area urbana della superficie commerciale di 1.822,00 mq.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 3685 (catasto fabbricati), sezione urbana ALZ, categoria F/1, consistenza 1822 mq, indirizzo catastale: Via Santuario.
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2395, 923, 3606, 3234, 2398.
Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile.

Stato di possesso:

l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 01/06/2021, con scadenza il 31/05/2027, registrato il 08/06/2021 in Erba ai nn. 1038, serie T3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di euro 24.000,00 su base annua.
Il suddetto contratto riguarda i subalterni 702 e 703.

Particolarità:

Formalità pregiudizievoli non cancellabili:
servitù, stipulata il 12/12/1996 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 27862 di repertorio, trascritta il 07/01/1997 a Como ai nn. 251/203, contro, derivante da servitù di passaggio pedonale e carraio e di passaggio dei servizi tecnologici.
Servitù di passo pedonale e carraio e di passaggio dei servizi tecnologici a carico di una striscia di terreno a parte dell'area allora censita con la particella n. 2882.

Regolarità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:
indicazioni per tutti i lotti: sul mappale 923 sono presenti manufatti non autorizzati, per questi cespiti è necessario prevederne la rimozione. Adiacente al deposito identificato con il sub. 703, è stato assentito e costruito un bagno a servizio del sub. 703. Tale manufatto risulta però ubicato sul subalterno 706 corrispondente al B.C.N.C.; sarà pertanto onere dell'acquirente del sub. 703 provvedere al suo accatastamento e sarà obbligo degli acquirenti delle altre unità cedere la proprietà dell'area occupata oggi dal manufatto. Le spese resteranno in carico dell'acquirente del subalterno 703. E' inoltre necessario ridefinire i B.C.N.C., poiché nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico, il subalterno 706 pare riguardi solo il terreno. Alla scala di collegamento ai vari piani, che è scala comune (come si evince dalle schede), non è stata data una subalternazione, pertanto occorrerà presentare pratica D.O.C.F.A. per costituzione B.C.N.C. per la scala. Le spese per quest'ultima incombenza dovranno rimanere in carico a tutte le unità. Inoltre, parte dell'area a piano terra, ricadente sul B.C.N.C. al sub. 706, è riservata a parcheggio per l'attività di ristorazione come si evince dalla corrispondente pratica edilizia.
Sono state rilevate le seguenti difformità:
la situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo risulta differente per i seguenti motivi: il portico esterno è stato chiuso, occorrerà ripristinare lo stato come assentito, rimuovere quindi la pannellatura del portico. Per il locale tecnico, nella pratica edilizia, sono indicate delle misure

imprecise rispetto allo stato dei luoghi. La porta che permette l'accesso alla scala comune non risulta assentita. Vi sono inoltre difformità relative a piccole imprecisioni grafiche della rappresentazione. L'ingresso al ristorante risulta maggiormente lungo rispetto all'assentito.
Le difformità sono regolarizzabili mediante:
per le voci che non si possono sanare (come indicate) si dovrà prevedere la messa in pristino dello stato dei luoghi come assentito. Per le altre voci è possibile la regolarizzazione mediante Pratica Edilizia in Sanatoria.
Costi di regolarizzazione:
- costi per la messa in pristino come da situazione autorizzata non preventivabili
- onorario tecnico indicativo per pratica in sanatoria e pratiche propedeutiche: €.4.500,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica
Questa situazione è riferita solamente a subalterno 702.
Sono state rilevate le seguenti difformità:
la situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo risulta differente per i seguenti motivi: vi sono difformità relative a piccole imprecisioni grafiche della rappresentazione, unitamente al dimensionamento di alcune aperture.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante Pratica Edilizia in Sanatoria.
Costi di regolarizzazione:
- onorario tecnico indicativo per pratica in sanatoria e pratiche propedeutiche: €.2.000,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica
Questa situazione è riferita solamente a subalterno 703.
Sono state rilevate le seguenti difformità:
la situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo non corrisponde con ciò che è stato denunciato nella pratica edilizia.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: si dovrà prevedere la messa in pristino dello stato dei luoghi come assentito.
Costi di regolarizzazione:
- costi per la messa in pristino come da situazione autorizzata non preventivabili
Questa situazione è riferita solamente a subalterno 4
Sono state rilevate le seguenti difformità:
sul mappale 3685 insistono costruzioni non autorizzate
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi mediante demolizione delle costruzioni non assentite.
Costi di regolarizzazione:
- costi per demolizione fabbricati non preventivabili

Regolarità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità:
la planimetria non è stata rasterizzata nel sistema informatico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:
è necessario procedere con una ricerca c/o gli archivi cartacei dell'Ag. del Territorio Ufficio di Como per verificare l'esistenza o meno della scheda. Se presente occorrerà presentare istanza per caricare la stessa nel sistema informatizzato; se non presente occorrerà la presentazione di una pratica D.O.C.F.A.
Costi di regolarizzazione:
- onorario tecnico per istanza: €.800,00
- tributi preventivati: €.70,00
Questa situazione è riferita solamente a subalterno 4.
Sono state rilevate le seguenti difformità:
si rilevano piccole difformità grafiche
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica D.O.C.F.A.
Costi di regolarizzazione:
- onorario tecnico: €.1.000,00
- tributi preventivati: €.70,00
Questa situazione è riferita solamente a subalterno 702.

Regolarità urbanistica:

Nessuna difformità.

LOTTO 2): per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di:

appartamento sito in ALZATE BRIANZA (CO), Via Del Santuario, della superficie commerciale di 140,41 mq.

Il bene oggetto di stima è un appartamento composto da soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno e terrazzo.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna da 290 cm a 300 cm.
Identificazione catastale:
foglio 5 particella 923 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana ALZ, categoria A/4, classe 2, consistenza 133 mq, rendita 271,91 euro, indirizzo catastale: Via Santuario, 20, piano: 1.
Coerenze: da nord in senso orario con filo edificio su mappale 923, sub. 703, filo edificio su mappale 923.
L'intero edificio sviluppa tre piano. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1995.

Regolarità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicazioni per tutti i lotti: sul mappale 923 sono presenti manufatti non autorizzati, per questi cespiti è necessario prevederne la rimozione. Adiacente al deposito identificato con il sub. 703, è stato assentito e costruito un bagno a servizio del sub. 703.
Tale manufatto risulta però ubicato sul subalterno 706 corrispondente al B.C.N.C.; sarà pertanto onere dell'acquirente del sub. 703 provvedere al suo accatastamento e sarà obbligo degli

acquirenti delle altre unità cedere la proprietà dell'area occupata oggi dal manufatto. Le spese resteranno in carico dell'acquirente del subalterno 703. E', inoltre, necessario ridefinire i B.C.N.C., poiché nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico, il subalterno 706 pare riguardo solo il terreno.

Alla scala di collegamento ai vari piani, che è scala comune (come si evince dalle schede), non è stata data una subalternazione, pertanto occorrerà presentare pratica D.O.C.F.A. per costituzione B.C.N.C. per la scala. Le spese per quest'ultima incombenza dovranno rimanere in carico a tutte le unità.

Inoltre, parte dell'area a piano terra, ricadente sul B.C.N.C. al sub. 706, è riservata a parcheggio per l'attività di ristorazione come si evince dalla corrispondente pratica edilizia.

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è molto antico, la sagoma è graficamente corretta anche se si rilevano imprecisioni nelle indicazioni delle misure nelle pratiche edilizie. La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo risulta differente per i seguenti motivi: apertura finestra locale ripostiglio/camera non autorizzata, diversa distribuzione spazi interni. Le altezze indicate nella pratica edilizia sono più alte rispetto allo stato dei luoghi. Non è stata reperita l'abitabilità. Si segnala che nella pratica art. 36 del 1995, ci sono discrepanze rispetto a ciò che poi è stato dichiarato nella pratica successiva come stato assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico indicativo per pratica in sanatoria e pratiche propedeutiche: €.3.500,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica
- onorario tecnico per pratica agibilità: €.1.000,00
- costi per documenti indispensabili per agibilità non preventivabili

Regolarità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano piccole difformità grafiche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €.800,00
- tributi preventivati: €.70,00

Regolarità urbanistica:

Nessuna difformità.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Particolarità:

Formalità pregiudizievoli non cancellabili:

servitù, stipulata il 12/12/1996 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 27862 di repertorio, trascritta il 07/01/1997 a Como ai nn. 251/203, contro, derivante da servitù di passaggio pedonale e carraio e di passaggio dei servizi tecnologici.

Servitù di passo pedonale e carraio e di passaggio dei servizi tecnologici a carico di una striscia di terreno a parte dell'area allora censita con la particella n. 2882.

LOTTO 3): per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di:

appartamento in ALZATE BRIANZA (CO), Via Del Santuario, della superficie commerciale di 126,63 mq.

Il bene oggetto di stima è un appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna da 290 cm a 300 cm.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 923 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana ALZ, categoria A/4, classe 2, consistenza 123 mq, rendita 251,00 euro, indirizzo catastale: Via Santuario, 20, piano: 2.

Coerenze: da nord in senso orario con filo edificio su mappale 923, filo edificio su mappale 923 sub. 704.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1995.

Regolarità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicazioni per tutti i lotti: sul mappale 923 sono presenti manufatti non autorizzati, per questi cespiti è necessario prevederne la rimozione. Adiacente al deposito identificato con il sub. 703, è stato assentito e costruito un bagno a servizio del sub. 703.

Tale manufatto risulta però ubicato sul subalterno 706 corrispondente al B.C.N.C.; sarà pertanto onere dell'acquirente del sub. 703 provvedere al suo accatastamento e sarà obbligo degli acquirenti delle altre unità cedere la proprietà dell'area occupata oggi dal manufatto. Le spese resteranno in carico dell'acquirente del subalterno 703. E' inoltre necessario ridefinire i B.C.N.C., poiché nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico, il subalterno 706 pare riguardo solo il terreno.

Alla scala di collegamento ai vari piani, che è scala comune (come si evince dalle schede), non è stata data una subalternazione, pertanto occorrerà presentare pratica D.O.C.F.A. per costituzione B.C.N.C. per la scala. Le spese per quest'ultima incombenza dovranno rimanere in carico a tutte le unità.

Inoltre, parte dell'area a piano terra, ricadente sul B.C.N.C. al sub. 706, è riservata a parcheggio per l'attività di ristorazione come si evince dalla corrispondente pratica edilizia.

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è molto antico, la sagoma è graficamente corretta anche se si rilevano imprecisioni nelle indicazioni delle misure nelle pratiche edilizie. La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo risulta differente per i seguenti motivi: alcune aperture sono differenti dallo stato assentito. Le altezze indicate nella pratica edilizia differenti rispetto allo stato dei luoghi. Diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento tavolati. Non è stata reperita l'abitabilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante Pratica Edilizia in Sanatoria.
Costi di regolarizzazione:
- onorario tecnico indicativo per pratica in sanatoria e pratiche propedeutiche: €.3.500,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica
- onorario tecnico per pratica agibilità: €.1.000,00
- costi per documenti indispensabili per agibilità non preventivabili

Regolarità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano piccole difformità grafiche, spostamento tavolati.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica D.O.C.F.A.
Costi di regolarizzazione:
- onorario tecnico: €.800,00
- tributi preventivati: €.70,00

Regolarità urbanistica:

Nessuna difformità.

Stato di possesso:

L'immobile risulta libero.

Particolarità:

Formalità pregiudizievoli non cancellabili:
servitù, stipulata il 12/12/1996 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 27862 di repertorio, trascritta il 07/01/1997 a Como ai nn. 251/203, contro, derivante da servitù di passaggio pedonale e carraio e di passaggio dei servizi tecnologici.
Servitù di passo pedonale e carraio e di passaggio dei servizi tecnologici a carico di una striscia di terreno a parte dell'area allora censita con la particella n. 2882.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, presente in atti e reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.fallcoaste.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp). Le visite ai beni posti in vendita saranno consentite unicamente nel rispetto delle condizioni comunicate dal Professionista Delegato. **NB: per motivi organizzativi legati alla gestione degli accessi, successivamente alla data del giorno 18/01/2027 non potranno essere richiesti sopralluoghi**

(anche per il tramite del P.V.P.).

AVVISO: per la partecipazione alle vendite giudiziarie non è necessario avvalersi di intermediari, quali mediatori o agenzie, o altri consulenti. Gli unici ausiliari della procedura sono l'Esperto stimatore, l'Ausiliario visurista, il Custode Giudiziario / Professionista Delegato. Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati da agenzie immobiliari, anche mediante siti internet a loro riferibili, non dipendono, né derivano, da alcun rapporto fra queste e il Tribunale che non ha alcuna responsabilità di quanto dichiarato da tali soggetti esterni in merito all'immobile/immobili offerti in vendita.

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto**", che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante. Il sottoscritto Professionista Delegato è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex* art. 591-*bis* c.p.c.; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

Allegato: Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto.

Appiano Gentile, 1° ottobre 2026.

II Professionista Delegato
dott. Davide de Agostini

firma digitale
Davide De Agostini
05.10.2026 14:43:22
GMT+02:00

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp);

2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate esclusivamente dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno 26 GENNAIO 2027. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il suddetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste (bianche, senza alcun segno di riconoscimento ad eccezione del numero del LOTTO) devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà.** Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

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 antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il suddetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta

d'asta. **Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.** 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'articolo 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 artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato o visura della C.C.I.A.A. – aggiornato a non più di 10 giorni - dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Se l'offerente è imprenditore individuale dovrà indicare nella domanda che agisce ed interviene in tale veste e dovrà comunque allegare la visura camerale dell'impresa. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (numero del LOTTO);
- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - *nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni*), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato o visura della C.C.I.A.A. in corso di validità - aggiornato a non più di 10 giorni - dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).
Se l'offerente è imprenditore individuale dovrà indicare nella domanda che agisce ed interviene in tale veste e dovrà comunque allegare la visura camerale dell'impresa.
L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO / TRN del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la suddetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale, nonché un **assegno, esclusivamente circolare, non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "R.G.E. N. 147/2025"**, di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^ comma dell'art. 587 c.p.c.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, o imprenditore individuale, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato o visura CCIAA **(aggiornato a non più di 10 giorni)** dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):
- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso **BPER Banca spa – AGENZIA di APPIANO GENTILE con IBAN: IT 35 G 05387 50870 000049552580 intestato a "R.G.E. N. 147/2025" con causale: "Versamento cauzione – LOTTO N. ……"** al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.**
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, o da imprenditore individuale, dovrà essere allegato nella busta telematica la **copia del certificato o visura CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni)** dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A5 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile,** salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A6 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal suddetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella suddetta offerta telematica.

A7 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

N.B.: Sono ammessi alle operazioni di vendita esclusivamente gli offerenti analogici, senza possibilità di accesso per eventuali accompagnatori e/o consulenti. Durante le operazioni di vendita, vige il divieto di utilizzare apparecchi di comunicazione con l'esterno (telefoni cellulari e/o altri dispositivi similari);

I soggetti che non conoscono la lingua italiana devono essere assistiti da un traduttore/perito ufficiale iscritto all'Albo del Tribunale di Como, ovvero al ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio, categoria traduttori/interpreti, oppure iscritti ad Associazioni professionali interpreti e traduttori aventi rilevanza *ex* Legge n. 4/2013 nonché iscritti ad elenchi ufficiali di traduttori e interpreti di Enti aventi rilevanza pubblica.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A8 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.
A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A9 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 - Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate dal Professionista Delegato, **esclusivamente mediante assegno/i circolare intestato "R.G.E. N. 147/2025"**, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Professionista Delegato l'atto da cui risulti il consenso all'iscrizione d'ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota d'iscrizione. Successivamente, il Professionista Delegato riceverà dalla Cancelleria il decreto di trasferimento ad uso trascrizione, sottoscritto dal Giudice, e lo presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari, unitamente agli atti ricevuto dall'aggiudicatario (contratto + nota d'iscrizione ipotecaria). Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Professionista Delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre

alla firma del Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

B4 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali (indicativamente fino a un massimo di € 1.395,68), oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non 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, non conoscibili o 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.

C3 – LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. **Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.**

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre afficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C11 – SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art. 570 c.p.c.).

C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura

C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

C16 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

C17 – RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

D) <u>DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA</u>

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.astalegale.net, www.tribunale.como.giustizia.it, www.fallcoaste.it e www.asteimmobili.it, e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como".

Il testo della inserzione è redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice, n° della procedura, nonché del Custode Giudiziario e del Professionista Delegato con i loro recapiti telefonico e di posta elettronica. Saranno invece omessi i dati catastali e i confini del bene.

Appiano Gentile, 1° ottobre 2026.

Il Professionista Delegato

dott. Davide de Agostini

firma digitale

Davide De Agostini
05.10.2026
14:43:22
GMT+02:00