TRIBUNALE DI COMO
Sezione Prima Civile - Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare **R.G.E. n. 197/2025 – GE Dott.ssa Sonia Pisano**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista Avv. Giovanni Grieci, con studio in Como Via Torriani n. 19/c, tel. 031/243086, indirizzo e-mail giovanni.grieci@manfredieassociati.it , delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 18/09/2026 e comunicata il 21/09/2026 nel processo esecutivo in epigrafe, che indica termini e condizioni per le vendite giudiziarie telematiche con modalità sincrona mista

A V V I S A

che il giorno **19 gennaio 2027** alle ore sotto indicate, presso lo studio del Professionista Delegato in Como via Torriani n. 19/c per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet http://www.spazioaste.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 10:00**
Prezzo base: € 182.000,00 - Offerta minima € 136.500,00 - Rilancio minimo € 3.000,00*
***** Rilancio minimo in caso di gara.

LOTTO 2 – Udienza di vendita alle **ore 12:00**
Prezzo base: € 170.000,00 – Offerta minima € 127.500,00 – Rilancio minimo € 3.000,00*
***** Rilancio minimo in caso di gara.

LOTTO 3 – Udienza di vendita alle **ore 15:00**
Prezzo base: € 156.000,00 – Offerta minima € 117.000,00 – Rilancio minimo € 3.000,00*
***** Rilancio minimo in caso di gara.

I lotti formanti il compendio immobiliare, il cui sopra 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 (pagine da 2 a 19 della perizia)
Descrizione dell'unità immobiliare sita a GRAVEDONA ED UNITI Via Regina 27, frazione Consiglio di Rumo

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

A negozio al piano terra della superficie commerciale di **150,00** mq per la **quota di 1/1 di piena proprietà**

Il Negozio/bar con altezza utile interna pari a 290 cm è composto da un ampio locale destinato a bar, una sala fumatori, un bagno con spogliatoio per il personale, due bagni per il pubblico, un locale destinato all'impianto di depurazione fumi, e un locale dispensa destinato anche alla preparazione di cibo.

Identificazione catastale: foglio 35 particella 8603 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 3.021,27 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: T

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a nord/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, con scala comune di pertinenza della particella 8603, e con altra unità identificata col sub 702

B negozio al piano terra della superficie commerciale di **27,00** mq **per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Il Negozio/rivendita di tabacchi con altezza utile interna pari a 290 cm è composto da un unico locale, in parte realizzato da una veranda posta sotto al terrazzo esistente al piano primo.

Identificazione catastale: foglio 35 particella 8603 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 543,83 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: T

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord/est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud/est con altra unità identificata col sub 701 e a sud/ovest con scala comune di pertinenza della particella 8603, a nord/ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603.

C deposito commerciale al piano primo sottostrada della superficie commerciale di **63,50** mq. **per la quota di 1/1 di piena proprietà**.

Il deposito con altezza utile interna pari a 260 cm è composto da un locale destinato a sgombero con accesso carraio attraverso una rampa e diversi locali destinati a cantine e magazzini, accessibili attraverso la scala interna dal Negozio/bar al piano Terra.

Identificazione catastale: foglio 35 particella 8603 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 103 mq, rendita 148,95 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: PS1

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con terrapieno di pertinenza della particella 8603, a est con terrapieno di pertinenza della particella 8603, a sud con terrapieno di pertinenza della particella 8603, a ovest con terrapieno di pertinenza della particella 8603 da cui si accede tramite rampa.

D aree per attrezzature pubbliche non residenziali della superficie commerciale di **1,50** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà**

L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48); Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.
Identificazione catastale: foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €
Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

E aree per attrezzature pubbliche non residenziali della superficie commerciale di **9,00** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà**

L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*AU - aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (art. 37), per circa il 13%; Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48), per circa il 75%; Viabilità esistente e prevista per circa il 12%; Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"
Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.
Identificazione catastale: foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584

F aree per attrezzature pubbliche non residenziali della superficie commerciale di **6,00** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà**.

L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*AU - aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (art. 37), per circa il 35 %; Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48), per circa il 65%; Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"
Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.
Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n 9833.
Identificazione catastale: foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria

Regolarità urbanistico-edilizia e Regolarità catastale:

Il paragrafo 8 a pag. 10 della perizia riporta il giudizio dello stimatore sulla conformità edilizia, catastale e urbanistica, cui sia rinvia e dove sono elencate le difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione e con riferimento al punto C6) delle disposizioni generali allegate al presente avviso.

Stato di possesso:

Il negozio "B" e il deposito "C" risultano liberi.

Il negozio "A" risulta locato con contratto registrato a Como il 25/09/2017, con decorrenza dal 01/09/2017 rinnovato in data 1/09/2023 per altri 6 anni. Si precisa che con provvedimento in data 16 settembre 2026 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode a procedere con l'intimazione di sfratto per morosità.

LOTTO 2 (pagine da 20 a 33 della perizia)

Descrizione dell'unità immobiliare sita a Gravedona ed Uniti Via Regina 27, frazione Consiglio di Rumo

A **appartamento** al piano primo della superficie commerciale di **212,00** mq **per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

L'appartamento con altezza utile interna pari a 300 cm occupa l'intero piano primo ed è composto da ampio soggiorno, cucina, ripostiglio/dispensa, sei camere da letto, due bagni, un terrazzo a livello.

L'appartamento ha tre distinti accessi dalle due scale comuni del fabbricato.

Identificazione catastale: foglio 35 particella 8603 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: 1

Coerenze: l'unità immobiliare occupa l'intero piano del fabbricato, le scale non sono identificate catastalmente come unità immobiliare autonoma perché originariamente della stessa proprietà, e pertanto confina a nord con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603

B **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** della superficie commerciale di **1,50** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà**.

L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48); Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

Identificazione catastale: foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €
Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

C aree per attrezzature pubbliche non residenziali della superficie commerciale di **9,00** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà.**
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*AU - aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (art. 37), per circa il 13%; Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48), per circa il 75%; Viabilità esistente e prevista per circa il 12%; Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"
Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.
Identificazione catastale: foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584
D aree per attrezzature pubbliche non residenziali della superficie commerciale di **6,00** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà**.
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*AU - aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (art. 37), per circa il 35 %; Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48), per circa il 65%; Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"
Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.
Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n 9833.
Identificazione catastale: foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria

Regolarità urbanistico-edilizia e Regolarità catastale:

Il paragrafo 8 a pag. 27 della perizia riporta il giudizio dello stimatore sulla conformità edilizia, catastale e urbanistica, cui sia rinvia e dove sono elencate le difformità riscontrate e le relative possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione e con riferimento al punto C6) delle disposizioni generali allegate al presente avviso.

Stato di possesso:

l'appartamento "A" al piano primo risulta utilizzato dall'esecutata

LOTTO 3 (pagine da 34 a 48 della perizia)

Descrizione dell'unità immobiliare sita a Gravedona ed Uniti Via Regina 27, frazione Consiglio di Rumo

A **appartamento** al piano secondo della superficie commerciale di **191,08** mq **per la quota di 1/1 di piena proprietà**

L'appartamento con altezza utile interna pari a 275 cm occupa l'intero piano secondo ed è composto da ampio soggiorno con balcone, cucina, cinque camere da letto, due bagni, un balcone.

L'appartamento ha tre distinti accessi dalle due scale comuni del fabbricato.

Identificazione catastale: foglio 35 particella 8603 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 399,74 Euro, indirizzo catastale: via Regina, piano: 2

Coerenze: l'unità immobiliare occupa l'intero piano del fabbricato, le scale non sono identificate catastalmente come unità immobiliare autonoma perché originariamente della stessa proprietà, e pertanto confina a nord con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a est con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a sud con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603, a ovest con prospetto sull'area di pertinenza della particella 8603

B **aree per attrezzature pubbliche non residenziali** della superficie commerciale di **1,50** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà**.

L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48); Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"

Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 10811 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IR AR - 02, superficie 15, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €

Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10812, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8592

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

C aree per attrezzature pubbliche non residenziali della superficie commerciale di **9,00** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà**.
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*AU - aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (art. 37), per circa il 13%; Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48), per circa il 75%; Viabilità esistente e prevista per circa il 12%; Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"
Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.
Identificazione catastale: foglio 9 particella 8592 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IR AR - 02, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,33 €
Coerenze: il terreno confina a nord con la via regina e con la porzione di via regina identificata con la particella 10810, a est con la particella 10811, a sud con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a ovest con la particella 8584
D aree per attrezzature pubbliche non residenziali, della superficie commerciale di **6,00** mq **per la quota di 1/3 di piena proprietà**.
L'unità immobiliare identifica una porzione indivisa del piazzale di parcheggio destinato dal PGT del comune di Gravedona ed Uniti (Consiglio di Rumo) ad aree per attrezzature pubbliche non residenziali. In particolare nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gravedona ed Uniti in data 11/11/2026 – Protocollo 13236/VI/3, che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita, viene riportato: "*AU - aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (art. 37), per circa il 35 %; Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali (art. 48), per circa il 65%; Bellezze d'insieme art. 136 comma 1 lett. c, d – ambiti vincolati ai sensi del D.M. 27/04/1976; Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR); Pozzi e area di rispetto pozzi (art. 50)*"
Il piazzale è attraversato dal sedime di una derivazione di acqua consortile a servizio della ex cartiera.
Una porzione del terreno è recintata e utilizzata dai proprietari delle particelle 8606 e 8584 da prima dell'atto di acquisto trascritto a Como il 17/11/1977 al n 9833.
Identificazione catastale: foglio 9 particella 8605 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IRRIG - 02, superficie 60, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,22 €
Coerenze: il terreno confina a nord con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria, a est con la particella 8602, a sud con la particella 8603 e 8606, a ovest con la vecchia roggia consortile di derivazione per la ex cartaria
Regolarità urbanistico-edilizia e Regolarità catastale:
Il paragrafo 8 a pag. 41 della perizia riporta il giudizio dello stimatore sulla conformità edilizia, catastale e urbanistica, cui sia rinvia e dove sono elencate le difformità riscontrate e le relative

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

possibilità di sanatoria, da leggersi con attenzione e con riferimento al punto C6) delle disposizioni generali allegate al presente avviso.

Stato di possesso:

l'appartamento "A" al piano secondo risulta utilizzato dalla figlia dell'esecutata con contratto di comodato registrato a Como in data 13/10/2020, non opponibile alla procedura.

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 12/01/2027 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.

Como, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Giovanni Grieci)

GIOVANNI GRIECI
AVVOCATO
16.11.2026
08:47:52 UTC

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona mista

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMA-TICA 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 nel predetto 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 **dalle ore 9:00 alle 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 predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste 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.

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

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 predetto 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 prodotta visura o certificato del Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. competente, aggiornati a non più di 10 giorni, dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). 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 dei beni o del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 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 (dedotta la cauzione versata) dovrà avvenire entro il termine decadenziale massimo (e improrogabile) di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

e) 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:
1 – 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 prodotta visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità – aggiornati a non più di 10 giorni – dal quale risulti la costituzione della società e idonei poteri conferiti all'offerente). 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;
2 – l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3 – l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4 – il numero o altro dato identificativo del lotto;
5 – la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
6 – l'indicazione del referente della procedura;
7 – la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8 – 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;
9 – 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 del bonifico effettuato per il suo versamento;
10 – il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
11 – le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
12 – 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;
13 – l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
14 – ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

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, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente** - intestato a "*Tribunale di Como – Proc. Esecutiva RGE 197/2025*", 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata visura o certificato CCIAA (aggiornati a non più di 10 giorni) da cui 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 la 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):

1 – copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

2 – 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;

3 – 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso la Banca BPER – Agenzia di Como viale Innocenzo XI n. 71, IBAN IT09W0538710900000049195018 intestato a "Tribunale di Como - Proc. Esecutiva RGE 197/2025" con causale: "*Versamento cauzione – Lotto* ____" (indicare il lotto di riferimento); 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.

4 – 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.

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

5 – (eventuale) nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario trasmettere la dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 Cod. Civ., debitamente sottoscritta e recante in allegato la copia di valido documento d'identità del dichiarante.
In aggiunta ai predetti allegati potrà rendersi necessario allegare quanto segue:
– se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia di visura o certificato CCIAA (aggiornati a non più di 10 giorni) da cui 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 altresì la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 - 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.

A8 – 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 predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - 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.
Pertanto,
– coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo (offerenti analogici) dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato. NB: 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);
– coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche (offerenti telematici) dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.
Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e produca la dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 Cod. Civ. sottoscrivendola innanzi al Professionista Delegato.
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. Dunque, alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:
– gli **offerenti analogici** che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
– gli **offerenti telematici** 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 il Professionista Delegato provvederà all'inserimento, nel portale del Gestore della vendita telematica, dei rilanci (e delle eventuali 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.
Ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore, a pena d'invalidità, al rilancio minimo 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.

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.

A10 – 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 10 (dieci) 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.

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

A11 - 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. Tale termine è improrogabile e non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della Legge 742/1969. 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 DI PREZZO E ONERI ACCESSORI

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), 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 ed improrogabile di 120 giorni dalla data di vendita (termine da considerare non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della Legge 742/1969 – Corte di Cassazione, Sez. III, n. 18421/2022). 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 potrà essere chiamato a 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 nel precedente punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario/assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ex 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, mediante assegno circolare intestato "Tribunale di Como – Proc. Esecutiva RGE 197/2025". 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,

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

per il tramite dell'ausiliario visurista, 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 predetto, 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.

B5 – A norma del quarto comma dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista Delegato, nel termine fissato per il versamento del prezzo, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D. Lgs. n. 231/2007, mediante dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, il cui modello sarà fornito dal Professionista Delegato. Il mancato assolvimento di tale obbligo da parte dell'aggiudicatario non consente l'emissione del decreto di trasferimento e potrà comportare la sospensione e/o la revoca dell'aggiudicazione per causa imputabile all'aggiudicatario.

C) <u>CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI</u>

C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

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 (vendita negoziale) 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, in conformità alle previsioni dell'articolo 586 c.p.c. 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 provvederà, nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 560 c.p.c. (alla cui attenta lettura si rinvia), alla liberazione del compendio immobiliare, con spese a carico della procedura.

C14 – CONTRATTI DI LOCAZIONE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Si invita a leggere con attenzione la sezione "Stato di possesso" posta alla pagina 2 (due) del presente Avviso di vendita, al fine di rilevare la presenza o meno di contratti di locazione immobiliare riguardanti gli immobili oggetto di vendita giudiziaria. Si avvisa che, nel caso di contratti di locazione immobiliare ad uso non abitativo, la sentenza della Corte di Cassazione n. 22166/2023 ha statuito che l'acquirente dell'immobile in forza di decreto di trasferimento intervenuto prima della cessazione della locazione è tenuto a corrispondere l'indennità prevista

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

dall'art. 34 della Legge 392/1978, e che la debenza della stessa quale condizione per il rilascio esclude che il conduttore sia tenuto alla corresponsione del maggior danno fino al rilascio, essendo invece tenuto solo a corrispondere l'ammontare di quanto dovuto a titolo di canone.

C15 – 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.).

C16 – DICHIARAZIONE RESIDENZA O ELEZIONE 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.).

C17 – 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.

C18 – 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.

C19 – 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) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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.asteimmobili.it e www.fallcoaste.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,

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3

giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice, n° della procedura, nonché del Custode Giudiziario e del Professionista Delegato con i loro recapiti telefonici e di posta elettronica. Potranno essere omessi i dati catastali e i confini del bene.

Como, 16 novembre 2026

II Professionista Delegato
(Avv. Giovanni Grieci)

GIOVANNI GRIECI
AVVOCATO
16.11.2026
08:45:05 UTC

Firmato Da: GIOVANNI GRIECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 227718ef041ba6b1d68eee9788e156a3