



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.E. n. 63/2023 promosso da **ANGERA SECURITISATION S.R.L.**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avvocato Matteo Casati, con studio in Cantù (CO), Via Mazzini 13, tel. 031/3551594, fax 031/3552666, indirizzo e-mail avv.casati@casatistudiolegale.it, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott. Marco Mancini, emessa in data 28/11/2024 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

AVVISA

che il **5 marzo 2025** alle ore sotto indicate presso lo studio del Delegato alla Vendita in **Cantù (Co), Via Mazzini 13** per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del **portale internet all'indirizzo <https://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 9,30**

Prezzo base: € 80.000 - Offerta minima € 60.000 - Rilancio minimo € 2.000 in caso di gara.

LOTTO 2 – Udienza di vendita alle **ore 11,00**

Prezzo base: € 10.000 - Offerta minima € 7.500 - Rilancio minimo € 1.000 in caso di gara.

LOTTO 3 – Udienza di vendita alle **ore 12,00**

Prezzo base: € 10.000 - Offerta minima € 7.500 - Rilancio minimo € 1.000 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: compendio immobiliare in **Erba (Co), via Giovanni Corti n. 2, frazione Buccinigo**, così composto:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** della superficie commerciale di 84,85 mq sito al piano primo, composto da zona soggiorno - cucina, due camere, bagno e disimpegno, con annessa cantina al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati - sezione urbana BUC, foglio 5, particella 313, sub. 39, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 88 mq, piano 1-S1, rendita catastale 299,55 Euro;

Coerenze:

- per l'appartamento da nord in senso orario: spazio sovrastante via Corti, pianerottolo e vano scala comune mappale 313 sub. 25, spazio sovrastante cortile/giardino comune al mappale 313 sub. 23, altra u.i. al mappale 313 sub. 38 di proprietà di terzi;

- per il vano cantina al piano interrato da nord in senso orario: cantina annessa al mappale 313 sub. 38, terrapieno, cantina annessa al mappale 313 sub. 40, passaggio comune.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

TRASCRIZIONE 28.10.1978 nn. 11575/9399 avente ad oggetto il Decreto Ministeriale in data 11.07.1978 con cui si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della Legge 1089 del 01.06.1939 dell'immobile VILLA MAMBRETTI con Parco e rustici ex Vidiserti Carpani in Comune di ERBA particelle 302-304-309-313-657-666-683 (immobile soggetto a diritto di prelazione (condizione sospensiva) da parte della Sovrintendenza del Ministero per i Beni e Attività culturali che deve essere esercitato nel termine di due mesi dalla data della denuncia di acquisto).

Detto vincolo dovrà essere espressamente riportato nell'avviso di vendita. Si rimanda al contenuto del D.Lgs. 42 del 22.01.2004, successive modificazioni e integrazioni, per quanto attiene gli obblighi previsti, anche a carico dell'aggiudicatario, in caso di trasferimento nell'ambito di procedure di vendita forzata con particolare attenzione anche alle modalità di redazione del decreto di trasferimento immobili.

Per quanto ancora attuali, si richiamano le servitù, gli usi esclusivi e le pattuizioni portate o richiamate negli atti di provenienza al ventennio.”

Con riguardo alla trascrizione 28.10.1978 nn. 11575/9399 si specifica che ai sensi dell'art. 59 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42 del 22.01.2004 “*gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso.*”. Pertanto nel Decreto di Trasferimento al trasferimento della proprietà verrà applicata la condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, ovvero degli enti pubblici locali territorialmente competenti, nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui ai sensi dell'art. 59 D.Lgs. n. 42/2004. Dopodiché, decorsi i 60 giorni dalla suddetta denuncia, l'aggiudicatario dovrà provvedere ad effettuare un atto notarile presso il notaio scelto dalla procedura con il quale far annotare di cancellazione la suddetta condizione sospensiva.

Le spese notarili dovranno essere versate anticipatamente dall'aggiudicatario nel fondo spese e sono previste per un importo che va da un minimo di Euro 1.345,51 ad un massimo di Euro 1.955,51 (cassa, Iva e spese anticipate incluse) per ciascun lotto; nel caso di acquisto insieme dei Lotti 1, 2 e 3 il costo complessivo per le spese notarili sarà di Euro 2.260,51 (cassa, Iva e spese anticipate incluse). Si specifica che tali oneri sono stati conteggiati sui prezzi base, tuttavia potranno subire delle leggere variazioni in base all'effettivo prezzo di aggiudicazione. Si precisa infine che dette spese notarili non sono comprensive delle imposte dovute per il trasferimento della proprietà.

AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE:

Pendenza di una causa legale in corso, in attesa di esito, promossa dal Condominio in data 14/06/2024 nei confronti del Comune di Erba, relativa ad una sanatoria per abusi edilizi da effettuare a livello condominiale, con ricorso al TAR per la Lombardia-Milano, notificato a Ministero della Cultura, in persona del Ministro pro-tempore, ed alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese in persona del Soprintendente pro-tempore, per l'annullamento del silenzio-diniego formatosi, in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (p.e. 551/2017) presentata da parte ricorrente al Comune di Erba in data 13/12/2017 prot. n. 41038 (per opere interne ed esterne eseguite negli anni 1992-1998 e realizzate sulle porzioni condominiali e private del complesso residenziale esistente), per decorrenza dei termini dalla memoria ex art. 10 L. 241/1990 depositata il 15.2.2024 nel termine concesso dal Comune con nota 18.12.2023 prot. n. 47317.

La mancata sussistenza della conformità urbanistica/edilizia, per difformità rispetto ai titoli abilitativi, sull'intero compendio "Condominio Villa Confalonieri" e, dunque, anche sugli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del complesso, pregiudicherebbe il trasferimento fuori asta da parte dell'aggiudicatario .

Regolarità edilizia:

Il corpo A della villa del compendio, che comprende anche l'immobile sub. 39, è fornito di Agibilità, richiesta in data 13/11/1997 prot. n. 27470 relativamente al corpo A della villa (mappali 303-304-313), assentita in virtù dei disposti degli articoli di cui al DPR 425 del 22/04/1994 con lettera prot. n. 18027 del 10/07/1998.

All'esito positivo della causa legale in corso (p e. n. 551/2017 - PdC in sanatoria) potrebbe essere necessaria e richiesta la presentazione di nuova SCA (segnalazione certificata di agibilità) su tutto il compendio o sulle singole u.i.

Nota: eventuale spesa a carico dell'aggiudicatario per la quota corrispondente ai millesimi di proprietà, da ritenersi compresa nella riduzione del 15% applicata al punto 9 dell'elaborato peritale.

Regolarità catastale:

La planimetria catastale dell'immobile è parzialmente difforme rispetto allo stato dei luoghi: per la cantina al p. interrato altezza interna netta di circa 248 cm anziché quella indicata di 240 cm con lieve disallineamento planimetrico; presenza di un arredo fisso (piccolo setto in cartongesso oggetto di sanatoria) nel locale cucina/soggiorno dell'appartamento, non indicato sulla planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili all'esito positivo della causa legale in corso (p e. n. 551/2017 - PdC in sanatoria)

Costi di regolarizzazione catastale (pratica Docfa per variazione planimetria catastale compresi diritti catastali) € 500,00

Nota: l'elaborato planimetrico del compendio agli atti catastali attuali non è aggiornato nella consistenza di alcune unità immobiliari compravendute dall'originario operatore.

Regolarità urbanistica:

Ad oggi l'immobile non è conforme a quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati, a causa delle seguenti difformità riscontrate: sulle parti comuni condominiali ed in particolare al p. interrato, diversa perimetrazione del corsello e del disimpegno comune di accesso alle singole autorimesse e cantine, che coinvolge anche la cantina annessa all'appartamento, oltre ad un'altezza netta interna di tutto il p. interrato, compresa la cantina, superiore di circa 8-10 cm rispetto a quanto indicato (h=240 cm) nella P.E. 320/96 in variante alla P.E. originaria n. 6109/92, dove era indicata l'altezza di 250 cm, con progetto approvato dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed architettonici; lieve difformità interna di formazione di un arredo fisso (piccolo setto in cartongesso) nel locale cucina/soggiorno.

Avvertenza per l'acquirente: Solo all'esito della causa legale promossa dal Condominio in data 14/06/2024 nei confronti del Comune di Erba, con ricorso al TAR per la Lombardia-Milano, per l'annullamento del silenzio-diniego formatosi in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (p.e. 551/2017) presentata da parte ricorrente al Comune di Erba in data 13/12/2017 prot. n. 41038 (per opere interne ed esterne eseguite in data 1992-1998 e realizzate sulle porzioni condominiali e private del complesso residenziale esistente), potrà essere accertata ed attestata o meno la conformità urbanistica delle difformità riscontrate rispetto ai titoli abilitativi.

Nota: in caso di esito negativo del ricorso, una possibile soluzione alternativa per la regolarizzazione delle difformità potrebbe essere l'applicazione del decreto Salva Casa che introduce nuove tolleranze costruttive sia relativamente alle altezze che alle superfici/cubature, oltre ad altri parametri riferiti alle singole u.i.

Costi di regolarizzazione ad oggi preventivati:

- Spese tecniche a preventivo per pratica sanatoria in corso (quota di 33,465 millesimi su Euro 5.000,00): €167,33
- Spese legali approvate per causa legale in corso promossa dal condominio contro il comune di Erba con ricorso al TAR (quota di 33,465 millesimi su Euro 9.484,00) : €317,38

- Spese per parte dei lavori di adeguamento/regolarizzazione urbanistica delle difformità già stimati (adeguamento finestre vano scala, adeguamento parcheggio) per la quota di 33,465 millesimi su Euro 65.000,00) : €2.175,00

Nota: altre eventuali spese tecniche non ancora preventivate per il procedimento in sanatoria e per le spese legali per la causa in corso, comprese sanzioni/oblazioni, compresi eventuali costi aggiuntivi per le opere di adeguamento/regolarizzazione ancora da quantificare e necessarie alla definizione della sanatoria, sono a carico dell'aggiudicatario per la quota corrispondente ai millesimi di proprietà.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo non è rilevabile il libretto di manutenzione ordinaria della caldaia autonoma (normativa di riferimento: (DM 37/08)).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione/manutenzione ordinaria caldaia autonoma.

Costi di regolarizzazione: manutenzione ordinaria caldaia autonoma: €200,00

Stato di possesso: libero.

LOTTO 2: compendio immobiliare in **Erba (Co), via Giovanni Corti n. 2, frazione Buccinigo**, così composto:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **box al piano interrato** della superficie di circa 19 mq.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati - sezione urbana BUC, foglio 5, particella 313, sub. 76, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq (sup. cat. totale 21 mq), piano S1, rendita catastale 107,94 Euro;

Coerenze: da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 75, passaggio comune sub. 23, unità immobiliare sub.77, terrapieno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

TRASCRIZIONE 28.10.1978 nn. 11575/9399 avente ad oggetto il Decreto Ministeriale in data **11.07.1978** con cui si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della Legge 1089 del 01.06.1939 dell'immobile VILLA MAMBRETTI con Parco e rustici ex Vidiserti Carpani in Comune di ERBA particelle 302-304-309-313-657-666-683 (immobile soggetto a diritto di prelazione (condizione sospensiva) da parte della Sovrintendenza del Ministero per i Beni e Attività culturali che deve essere esercitato nel termine di due mesi dalla data della denuncia di acquisto).

Detto vincolo dovrà essere espressamente riportato nell'avviso di vendita. Si rimanda al contenuto del D.Lgs. 42 del 22.01.2004, successive modificazioni e integrazioni, per quanto attiene gli obblighi previsti, anche a carico dell'aggiudicatario, in caso di trasferimento nell'ambito di procedure di vendita forzata con particolare attenzione anche alle modalità di redazione del decreto di trasferimento immobili.

Per quanto ancora attuali, si richiamano le servitù, gli usi esclusivi e le pattuizioni portate o richiamate negli atti di provenienza al ventennio."

Con riguardo alla trascrizione 28.10.1978 nn. 11575/9399 si specifica che ai sensi dell'art. 59 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42 del 22.01.2004 "gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso.". Pertanto nel Decreto di Trasferimento al trasferimento della proprietà verrà applicata la condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, ovvero degli enti pubblici locali territorialmente competenti, nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui ai sensi dell'art. 59 D.Lgs. n. 42/2004. Dopodiché, decorsi i 60 giorni dalla suddetta denuncia,

l'aggiudicatario dovrà provvedere ad effettuare un atto notarile presso il notaio scelto dalla procedura con il quale far annotare di cancellazione la suddetta condizione sospensiva.

Le spese notarili dovranno essere versate anticipatamente dall'aggiudicatario nel fondo spese e sono previste per un importo che va da un minimo di Euro 1.345,51 ad un massimo di Euro 1.955,51 (cassa, Iva e spese anticipate incluse) per ciascun lotto; nel caso di acquisto insieme dei Lotti 1, 2 e 3 il costo complessivo per le spese notarili sarà di Euro 2.260,51 (cassa, Iva e spese anticipate incluse). Si specifica che tali oneri sono stati conteggiati sui prezzi base, tuttavia potranno subire delle leggere variazioni in base all'effettivo prezzo di aggiudicazione. Si precisa infine che dette spese notarili non sono comprensive delle imposte dovute per il trasferimento della proprietà.

AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE:

Pendenza di una causa legale in corso, in attesa di esito, promossa dal Condominio in data 14/06/2024 nei confronti del Comune di Erba, relativa ad una sanatoria per abusi edilizi da effettuare a livello condominiale, con ricorso al TAR per la Lombardia-Milano, notificato a Ministero della Cultura, in persona del Ministro pro-tempore, ed alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese in persona del Soprintendente pro-tempore, per l'annullamento del silenzio-diniego formatosi, in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (p.e. 551/2017) presentata da parte ricorrente al Comune di Erba in data 13/12/2017 prot. n. 41038 (per opere interne ed esterne eseguite negli anni 1992-1998 e realizzate sulle porzioni condominiali e private del complesso residenziale esistente), per decorrenza dei termini dalla memoria ex art. 10 L. 241/1990 depositata il 15.2.2024 nel termine concesso dal Comune con nota 18.12.2023 prot. n. 47317.

La mancata sussistenza della conformità urbanistica/edilizia, per difformità rispetto ai titoli abilitativi, sull'intero compendio "Condominio Villa Confalonieri" e, dunque, anche sugli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del complesso, pregiudicherebbe il trasferimento fuori asta da parte dell'aggiudicatario.

Regolarità edilizia:

Il corpo A della villa del compendio, che comprende anche l'immobile sub. 39, è fornito di Agibilità, richiesta in data 13/11/1997 prot. n. 27470 relativamente al corpo A della villa (mappali 303-304-313), assentita in virtù dei disposti degli articoli di cui al DPR 425 del 22/04/1994 con lettera prot. n. 18027 del 10/07/1998.

All'esito positivo della causa legale in corso (p e. n. 551/2017 - PdC in sanatoria) potrebbe essere necessaria e richiesta la presentazione di nuova SCA (segnalazione certificata di agibilità) su tutto il compendio o sulle singole u.i.

Nota: eventuale spesa a carico dell'aggiudicatario per la quota corrispondente ai millesimi di proprietà, da ritenersi compresa nella riduzione del 15% applicata al punto 9 dell'elaborato peritale.

Regolarità catastale:

La planimetria catastale dell'immobile è parzialmente difforme rispetto allo stato dei luoghi: leggere differenze dimensionali delle porte di accesso, altezza interna netta di circa 248 cm anziché quella indicata di 240 cm.

Le difformità sono regolarizzabili all'esito positivo della causa legale in corso (p e. n. 551/2017 - PdC in sanatoria)

Costi di regolarizzazione catastale (pratica Docfa per variazione planimetria catastale compresi diritti catastali) € 350,00

Nota: l'elaborato planimetrico del compendio agli atti catastali attuali non è aggiornato nella consistenza di alcune unità immobiliari compravendute dall'originario operatore.

Regolarità urbanistica:

Ad oggi l'immobile sub. 76 non è conforme a quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati, a causa delle seguenti difformità riscontrate: al p. interrato diversa perimetrazione del corsello e del disimpegno comune di accesso alle singole autorimesse e cantine, oltre ad un'altezza netta interna di tutto il p. interrato, compresa l'autorimessa, superiore di circa 8-10 cm rispetto a quanto indicato (h=240 cm) nella P.E. 320/96 in variante alla P.E. originaria n. 6109/92, dove era indicata l'altezza

di 250 cm, con progetto approvato dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed architettonici; leggere differenze dimensionali delle porte di accesso del box.

Avvertenza per l'acquirente: Solo all'esito della causa legale promossa dal Condominio in data 14/06/2024 nei confronti del Comune di Erba, con ricorso al TAR per la Lombardia-Milano, per l'annullamento del silenzio-diniego formatosi in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (p.e. 551/2017) presentata da parte ricorrente al Comune di Erba in data 13/12/2017 prot. n. 41038 (per opere interne ed esterne eseguite in data 1992-1998 e realizzate sulle porzioni condominiali e private del complesso residenziale esistente) potrà essere accertata ed attestata o meno la conformità urbanistica delle difformità riscontrate rispetto ai titoli abilitativi.

Nota: in caso di esito negativo del ricorso, una possibile soluzione alternativa per la regolarizzazione delle difformità potrebbe essere l'applicazione del decreto Salva Casa che introduce nuove tolleranze costruttive sia relativamente alle altezze che alle superfici/cubature, oltre ad altri parametri riferiti alle singole u.i.

Costi di regolarizzazione ad oggi preventivati:

- Spese tecniche a preventivo per pratica sanatoria in corso (quota di 7,086 millesimi su Euro 5.000,00): €35,43
- Spese legali approvate per causa legale in corso promossa dal condominio contro il comune di Erba con ricorso al TAR (quota di 7,086 millesimi su Euro 9.484,00): €67,20
- Spese per parte dei lavori di adeguamento/regolarizzazione urbanistica delle difformità già stimati (adeguamento finestre vano scala, adeguamento parcheggio) per la quota di 7,086 millesimi su Euro 65.000,00): €460,60

Nota: altre eventuali spese tecniche non ancora preventivate per il procedimento in sanatoria e per le spese legali per la causa in corso, comprese sanzioni/oblazioni, compresi eventuali costi aggiuntivi per le opere di adeguamento/regolarizzazione ancora da quantificare e necessarie alla definizione della sanatoria, sono a carico dell'aggiudicatario per la quota corrispondente ai millesimi di proprietà.

Stato di possesso: libero.

LOTTO 3: compendio immobiliare in **Erba (Co), via Giovanni Corti n. 2, frazione Buccinigo**, così composto:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **box al piano interrato** della superficie di circa 19 mq.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati - sezione urbana BUC, foglio 5, particella 313, sub. 77, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq (sup. cat. totale 22 mq), piano S1, rendita catastale 107,94 Euro;

Coerente: da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 76, passaggio comune sub. 23, unità immobiliare di proprietà di terzi sub.78, terrapieno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

TRASCRIZIONE 28.10.1978 nn. 11575/9399 avente ad oggetto il Decreto Ministeriale in data 11.07.1978 con cui si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti della Legge 1089 del 01.06.1939 dell'immobile VILLA MAMBRETTI con Parco e rustici ex Vidiserti Carpani in Comune di ERBA particelle 302-304-309-313-657-666-683 (immobile soggetto a diritto di prelazione (condizione sospensiva) da parte della Sovrintendenza del Ministero per i Beni e Attività culturali che deve essere esercitato nel termine di due mesi dalla data della denuncia di acquisto).

Detto vincolo dovrà essere espressamente riportato nell'avviso di vendita. Si rimanda al contenuto del D.Lgs. 42 del 22.01.2004, successive modificazioni e integrazioni, per quanto attiene gli obblighi previsti, anche a carico dell'aggiudicatario, in caso di trasferimento nell'ambito di procedure di vendita forzata con particolare attenzione anche alle modalità di redazione del decreto di trasferimento immobili.

Per quanto ancora attuali, si richiamano le servitù, gli usi esclusivi e le pattuizioni portate o richiamate negli atti di provenienza al ventennio.”

Con riguardo alla trascrizione 28.10.1978 nn. 11575/9399 si specifica che ai sensi dell’art. 59 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42 del 22.01.2004 “*gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall’acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell’ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso.*”. Pertanto nel Decreto di Trasferimento al trasferimento della proprietà verrà applicata la condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, ovvero degli enti pubblici locali territorialmente competenti, nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui ai sensi dell’art. 59 D.Lgs. n. 42/2004. Dopodiché, decorsi i 60 giorni dalla suddetta denuncia, l’aggiudicatario dovrà provvedere ad effettuare un atto notarile presso il notaio scelto dalla procedura con il quale far annotare di cancellazione la suddetta condizione sospensiva.

Le spese notarili dovranno essere versate anticipatamente dall’aggiudicatario nel fondo spese e sono previste per un importo che va da un minimo di Euro 1.345,51 ad un massimo di Euro 1.955,51 (cassa, Iva e spese anticipate incluse) per ciascun lotto; nel caso di acquisto insieme dei Lotti 1, 2 e 3 il costo complessivo per le spese notarili sarà di Euro 2.260,51 (cassa, Iva e spese anticipate incluse). Si specifica che tali oneri sono stati conteggiati sui prezzi base, tuttavia potranno subire delle leggere variazioni in base all’effettivo prezzo di aggiudicazione. Si precisa infine che dette spese notarili non sono comprensive delle imposte dovute per il trasferimento della proprietà.

AVVERTENZE PER L’ACQUIRENTE:

Pendenza di una causa legale in corso, in attesa di esito, promossa dal Condominio in data 14/06/2024 nei confronti del Comune di Erba, relativa ad una sanatoria per abusi edilizi da effettuare a livello condominiale, con ricorso al TAR per la Lombardia-Milano, notificato a Ministero della Cultura, in persona del Ministro pro-tempore, ed alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese in persona del Soprintendente pro-tempore, per l’annullamento del silenzio-diniego formatosi, in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (p.e. 551/2017) presentata da parte ricorrente al Comune di Erba in data 13/12/2017 prot. n. 41038 (per opere interne ed esterne eseguite negli anni 1992-1998 e realizzate sulle porzioni condominiali e private del complesso residenziale esistente), per decorrenza dei termini dalla memoria ex art. 10 L. 241/1990 depositata il 15.2.2024 nel termine concesso dal Comune con nota 18.12.2023 prot. n. 47317.

La mancata sussistenza della conformità urbanistica/edilizia, per difformità rispetto ai titoli abilitativi, sull’intero compendio “Condominio Villa Confalonieri” e, dunque, anche sugli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del complesso, pregiudicherebbe il trasferimento fuori asta da parte dell’aggiudicatario.

Regolarità edilizia:

Il corpo A della villa del compendio, che comprende anche l’immobile sub. 39, è fornito di Agibilità, richiesta in data 13/11/1997 prot. n. 27470 relativamente al corpo A della villa (mappali 303-304-313), assentita in virtù dei disposti degli articoli di cui al DPR 425 del 22/04/1994 con lettera prot. n. 18027 del 10/07/1998.

All’esito positivo della causa legale in corso (p e. n. 551/2017 - PdC in sanatoria) potrebbe essere necessaria e richiesta la presentazione di nuova SCA (segnalazione certificata di agibilità) su tutto il compendio o sulle singole u.i.

Nota: eventuale spesa a carico dell’aggiudicatario per la quota corrispondente ai millesimi di proprietà, da ritenersi compresa nella riduzione del 15% applicata al punto 9 dell’elaborato peritale.

Regolarità catastale:

La planimetria catastale dell’immobile è parzialmente difforme rispetto allo stato dei luoghi: leggere differenze dimensionali delle porte di accesso, altezza interna netta di circa 248 cm anziché quella indicata di 240 cm.

Le difformità sono regolarizzabili all'esito positivo della causa legale in corso (p.e. n. 551/2017 - PdC in sanatoria)

Costi di regolarizzazione catastale (pratica Docfa per variazione planimetria catastale compresi diritti catastali) € 350,00

Nota: l'elaborato planimetrico del compendio agli atti catastali attuali non è aggiornato nella consistenza di alcune unità immobiliari compravendute dall'originario operatore.

Regolarità urbanistica:

Ad oggi l'immobile sub. 77 non è conforme a quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati, a causa delle seguenti difformità riscontrate: al p. interrato diversa perimetrazione del corsello e del disimpegno comune di accesso alle singole autorimesse e cantine, oltre ad un'altezza netta interna di tutto il p. interrato, compresa l'autorimessa, superiore di circa 8-10 cm rispetto a quanto indicato (h=240 cm) nella P.E. 320/96 in variante alla P.E. originaria n. 6109/92, dove era indicata l'altezza di 250 cm, con progetto approvato dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed architettonici; leggere differenze dimensionali delle porte di accesso del box.

Avvertenza per l'acquirente: Solo all'esito della causa legale promossa dal Condominio in data 14/06/2024 nei confronti del Comune di Erba, con ricorso al TAR per la Lombardia-Milano, per l'annullamento del silenzio-diniego formatosi in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (p.e. 551/2017) presentata da parte ricorrente al Comune di Erba in data 13/12/2017 prot. n. 41038 (per opere interne ed esterne eseguite in data 1992-1998 e realizzate sulle porzioni condominiali e private del complesso residenziale esistente) potrà essere accertata ed attestata o meno la conformità urbanistica delle difformità riscontrate rispetto ai titoli abilitativi.

Nota: in caso di esito negativo del ricorso, una possibile soluzione alternativa per la regolarizzazione delle difformità potrebbe essere l'applicazione del decreto Salva Casa che introduce nuove tolleranze costruttive sia relativamente alle altezze che alle superfici/cubature, oltre ad altri parametri riferiti alle singole u.i.

Costi di regolarizzazione ad oggi preventivati:

- Spese tecniche a preventivo per pratica sanatoria in corso (quota di 7,086 millesimi su Euro 5.000,00): €35,43
- Spese legali approvate per causa legale in corso promossa dal condominio contro il comune di Erba con ricorso al TAR (quota di 7,086 millesimi su Euro 9.484,00): €67,20
- Spese per parte dei lavori di adeguamento/regolarizzazione urbanistica delle difformità già stimati (adeguamento finestre vano scala, adeguamento parcheggio) per la quota di 7,086 millesimi su Euro 65.000,00): €460,60

Nota: altre eventuali spese tecniche non ancora preventivate per il procedimento in sanatoria e per le spese legali per la causa in corso, comprese sanzioni/oblazioni, compresi eventuali costi aggiuntivi per le opere di adeguamento/regolarizzazione ancora da quantificare e necessarie alla definizione della sanatoria, sono a carico dell'aggiudicatario per la quota corrispondente ai millesimi di proprietà.

Stato di possesso: libero.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, 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 e www.asteimmobili.it, 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>).

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.

Cantù, 9/12/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Matteo Casati



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

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 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..

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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal 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 del bene 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 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, aggravii 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 della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). NOTA: 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 del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta 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, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente** - intestato a "TRIBUNALE DI COMO – PROC. ESEC. R.G.E. 63/2023", 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, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato 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 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 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 Banco di Desio e della Brianza Spa – filiale di Cantù con IBAN IT25M034405106000000887400 intestato a “TRIBUNALE DI COMO – PROC. ESEC. R.G.E. 63/2023” 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, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato 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.

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 MODALITÀ 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 comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

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'acquisto 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.

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 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 e senza la restituzione dell'imposta di bollo di € 16,00.

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. 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, mediante assegno circolare intestato "TRIBUNALE DI COMO – PROC. ESEC. R.G.E. 63/2023" oppure con bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, 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) è indicata 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 affidenze 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 deposito 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) 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.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, 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, 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 omissi i dati catastali e i confini del bene.

Cantù, 9/12/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Matteo Casati

