



TRIBUNALE DI COMO
Sezione Prima Civile - Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.E. n. 70/2023 promossa da DIANA SPV SRL (cessionaria del credito di Banca Popolare di Sondrio Scpa) e per essa Prelios Credit Solutions SpA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La dott.ssa Paola Beretta, con studio in Como (CO), Via Sant'Elia n. 11 (scala A – terzo piano), tel. e fax 031/272640, cell. 327/4665450, indirizzi e-mail paola@paolaberetta.com e paola.beretta@legalmail.it, delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott. Luciano Pietro Aliquò, emessa in data 18/04/2024 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 **07/05/2025** alle ore sotto indicate presso lo studio del Professionista Delegato, in Como (CO), Via Sant'Elia n. 11 (scala A - terzo piano) 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 UNO – Udienza di vendita alle ore 14:30

Prezzo base: € 284.000,00 - Offerta minima 213.000,00 - Rilancio minimo € 5.000,00 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 UNO: in PONTE LAMBRO (CO) – Via Alessandro Volta n. 36/b:

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** dei seguenti beni immobili:

A. Porzione di fabbricato al piano terra - sub 701

Locali a destinazione commerciale (D/8) parzialmente liberi al momento del sopralluogo, ma un tempo adibiti ad autofficina, esposizione, ufficio e servizi, oltre ad area esterna adibita in parte a terrazzo calpestabile ma non carrabile, e parte ad area di pertinenza (piazzale), utilizzata fino al 2018 come stazione di servizio.



B. Porzione di fabbricato al piano seminterrato - sub. 701

Locali a destinazione commerciale (D/8), utilizzati come deposito al momento del sopralluogo, un tempo adibiti a laboratorio, ufficio e accessori, raggiungibili dall'area nuda di pertinenza con andamento in declivio;

C. Porzione di fabbricato al piano seminterrato - sub. 701

“Locale” adiacente alla porzione di fabbricato di cui al punto B, identificato catastalmente come “magazzino” e utilizzato come deposito al momento del sopralluogo, **non completamente conforme** alle normative urbanistiche, edilizie e catastali, **e in parte non sanabile**.

Completa il Lotto 1

D. la PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ

AREA ESTERNA (bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni), censita al CF fg. 3 (reale) con mappale 829 sub. 706, adibita principalmente a strada di accesso al fabbricato e all'area di sosta, collegata direttamente con la comunale via A.Volta. La strada appare in buone condizioni e si presenta completamente asfaltata con bitume; è presente anche un cancello carraio in ferro verniciato, che delimitare l'accesso alla parte retrostante dell'immobile.

DESCRIZIONE DEI BENI

La porzione di fabbricato costituente il punto A. è composto da un ampio locale ad uso esposizione (mq. 68,0 ca) caratterizzato da ampie vetrine, una zona ad uso autofficina (mq. 187,0 ca) con ingresso principale dal piazzale lato strada, ingresso sul retro (mq. 11,50 ca), piccolo locale uso ufficio ma privo di finestre (mq. 4,5 ca), due servizi con antibagno (mq. 5,0 ca), il ballatoio di ingresso (mq. 5,0 ca), l'area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva (mq. 550,0 ca) utilizzata come stazione di servizio fino all'anno 2018.

Completa il Lotto A un'ampia terrazza calpestabile ma non carrabile (mq. 180,0 ca) a forma trapezoidale, realizzata anche a copertura del sottostante magazzino posto al piano seminterrato di cui al successivo punto C.

La parte più a nord della terrazza, così come la porzione del magazzino sottostante, sono stati costruiti a distanza non a norma rispetto al Fiume Lambro, e pertanto ricadenti all'interno della Fascia di Rispetto Fluviale (D.Lgs 42/2004) vincolata dal punto di vista paesaggistico. Anche per tale motivo il bene immobile è tutt'oggi soggetto a Procedimento Comunale per Rimessa in Ripristino dell'area, per mancato accoglimento della Domanda di Sanatoria per abusi Edilizi ex L.47/1985 presentata il 3/1/1987. Il Lotto A sviluppa una superficie commerciale di circa 309,00 mq (sup. netta mq 276,0 ca) oltre ballatoio di ingresso situato sul lato sud-est (mq. 5,0 ca.), l'area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva di mq. 550,0 ca, e la terrazza (in parte non a norma) di mq. 180,0 ca.

L'altezza interna dei locali è pari a mt. 3,90 ad esclusione del piccolo ufficio in cui è presente un controsoffitto realizzato ad altezza inferiore.

Si elencano caratteristiche e finiture principali del Lotto A:

- per l'edificio si rilevano muri perimetrali in parte in cemento armato a vista e parte in blocchi di mattoni con finitura esterna ad intonaco plastico; internamente i muri presentano finitura con intonaco al civile, così come i soffitti, sui quali però, in alcuni punti sono stati riscontrati segni di degrado a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore (unità residenziali non oggetto di pignoramento). I pavimenti interni sono in ceramica monocottura, di formati e colori differenti per i due locali esposizione e officina; il rivestimento dei bagni è in ceramica smaltata; i sanitari in ceramica bianca del tipo a pavimento; le porte interne della zona servizi sono in legno tamburato; i serramenti e il portone principale sono in ferro e vetro e alcuni sono dotati di grate di sicurezza in ferro verniciato; il portone d'ingresso secondario è in ferro del tipo non blindato.



Nell'autofficina è presente un impianto di riscaldamento ad aria (aerotermini), non funzionante in occasione del sopralluogo; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

- L'area esterna (mq. 550,0 ca - nuda pertinenziale in proprietà esclusiva) occupata fino al 2018 come stazione di servizio, nonostante la dismissione dell'impianto di distribuzione carburanti si presenta parzialmente abbandonata e in pessime condizioni, anche a causa del mancato ripristino della pavimentazione e la presenza di alcune cisterne interrato (per olii e carburante) da rimuovere, data anche la vicinanza con il fiume Lambro. Il piazzale in parte è pavimentato con cubetti in pietra naturale (san pietrini) e parte con asfalto bituminoso.

L'area presenta su due lati una recinzione metallica con cancello, per delimitarla dalla strada pubblica e dall'area condominiale (sub. 706).

- In ultimo la terrazza (mq. 180,0 ca - calpestabile ma non carrabile) a forma trapezoidale è costituita dalla soletta di copertura del magazzino/portico sottostante, interamente rivestita con pavimentazione (galleggiante) in lastra di cemento, e recintata su due lati (verso il fiume e verso il cortile sottostante) da un parapetto in muratura.

L'area si presenta in condizioni appena sufficiente: alcune lastre che compongono la pavimentazione sono apparse rotte ed inoltre al piano inferiore (magazzino) sono stati riscontrati infiltrazioni d'acqua, causate probabilmente da difetti alle guaine impermeabili.

Infine come già accennato in precedenza, la parte più a nord della terrazza realizzata a confine con il fiume Lambro, è stata costruita senza rispettare le distanze minime previste dalle normative urbanistiche.

Le porzioni di fabbricato costituenti i punti B. e C. (porzioni di fabbricato al piano seminterrato - sub. 701) Locali a destinazione commerciale (D/8), posti al piano seminterrato dell'edificio, utilizzati un tempo come laboratorio, magazzini, ufficio e locali accessori, sono raggiungibili solo dall'esterno, per mezzo dell'area nuda di pertinenza con andamento in declivio.

I beni immobili B e C sono così composti:

Il punto B. è composto da un ampio locale ad uso laboratorio (mq. 204 ca), due piccoli locali ad uso magazzino (tot. mq. 28 ca), tre piccoli locali ad uso ripostiglio (tot. mq. 27), un deposito (mq. 20 ca) e un piccolo locale ad uso ufficio (tot. mq. 8 ca). Ha una pianta pressoché irregolare e sviluppa una superficie commerciale di circa 326 mq (sup. netta mq 287 ca). L'altezza interna dei locali è pari a circa mt. 3,10.

Il punto C: da un ampio locale a forma trapezoidale ad uso magazzino (mq. 162,0 ca) oltre ad un piccolo locale di servizio (wc) (mq. 1,0 ca) costruito a confine con il fiume Lambro.

Il punto C, come indicato nelle pratiche edilizie poi rigettate era stato concepito come tettoia/portico, aperto su due lati Nord (lato fiume) ed Est; ad oggi si presenta completamente chiuso (e pertanto non conforme), in parte (lato est) con serramenti in ferro e vetro, e parte (lato nord) con muretti e vetrate in ferro e vetro, protette da grate in ferro.

Il Lotto C sviluppa una superficie commerciale totale di circa 180,00 mq (sup. netta mq 163,0 ca) oltre l'area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva di mq. 275,0 ca. L'altezza interna del magazzino è pari a circa mt. 3,50

L'accesso ai due Lotti avviene esclusivamente dall'area nuda pertinenziale di cui sopra, collegata all'area esterna comune (Lotto D) individuata catastalmente dal mappale 829/706 (*ex 1577/706*).

Si elencano caratteristiche e finiture principali dei due *Lotti B e C*:

muri perimetrali principalmente in cemento armato, con rivestimento esterno in pietra; muri e divisori interni in blocchi di laterizio, con finitura ad intonaco al civile, così come i soffitti; in alcuni locali (deposito e ufficio) sono stati riscontrati importanti segni di degrado causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal piazzale o dal terrazzo al piano superiore (Lotto A).



I pavimenti interni e gli zoccolini sono in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti e il portone sono in ferro e vetro, e alcuni sono dotati di grate di sicurezza in ferro verniciato. I locali sono privi di impianto di riscaldamento, compreso il piccolo locale denominato ufficio nella scheda catastale; l'impianto elettrico è del tipo misto, in parte sottotraccia e parte fuori traccia a vista.

L'immobile non è dotato di ascensore e non esiste un collegamento diretto con scale interne tra i Lotti oggetto di pignoramento.

Precisazioni:

Dalla parziale documentazione rinvenuta agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, e salvo errori per il mancato ritrovamento di altre (eventuali) pratiche edilizie, emerge che una parte del magazzino al piano seminterrato qui denominato *Lotto C* con relativa copertura/terrazzo al piano terra adibito a parcheggio per l'autofficina (parte *Lotto A*) **sono stati costruiti non a norma** nei primi anni del 1980, per non aver rispettato le distanze minime dal Fiume Lambro previste dalle normative urbanistiche, in quanto l'area ricade in zona soggetta a vincolo Demaniale.

Questa problematica era già emersa nel 1983 e l'ufficio competente della Regione Lombardia - Servizio Provinciale del Genio Civile - in data 30.11.1983 aveva sollecitato sia l'allora proprietario dell'immobile, sia il Comune di Ponte Lambro a presentare apposita integrazione documentale alla pratica edilizia, poiché in difetto le opere già eseguite sarebbero state considerate abusive in quanto l'area interessata ricadeva in fascia di rispetto demaniale.

A seguito dei numerosi solleciti degli Enti, dopo qualche anno, l'allora proprietario dell'immobile e autore dell'abuso aveva presentato in data 03.01.1987 una Pratica Edilizia in Sanatoria per abusi edilizi (di cui alla ex Legge 47/1985) – pratica rubricata al n.158/Condono 1985; la stessa pratica però è stata considerata incompleta da parte dell'ufficio tecnico, il quale dopo ulteriori solleciti, si vide costretto a inviare al nuovo proprietario dell'immobile (attuale esecutato) una comunicazione di DINIEGO della stessa domanda di sanatoria poiché non era mai stata integrata e completata, intimando inoltre l'avvio del procedimento con ordinanza di demolizione/rimessione in pristino.

Ad oggi le porzioni del fabbricato di cui sopra (Lotto C e parte del terrazzo Lotto A) risultano pertanto non a norma, poiché i proprietari che si sono succeduti non hanno ancora provveduto né al ripristino dell'area né alla regolarizzazione documentale.

Identificazione catastale:

i beni immobiliari oggetto del pignoramento, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, graficamente rappresentati nella scheda planimetrica prot.n. CO0148370 del 18.03.2005, oltre che nell'estratto mappa (particella n.829), e nell'elaborato planimetrico del 18.03.2005 prot. n. CO0148370, risultano così censiti:

Catasto Fabbricati - rif. Lotti A-B-C:

Comune di Ponte Lambro (codice G847) – sez. urb. LEZ - Foglio 3 – particella 829 – sub. 701 – cat. D/8 – R.C. € 9.086,00 – Via Alessandro Volta n. 36/B – piano S1-T

Dati derivanti da Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 18.01.2021 Pratica n. CO0011976 in atti dal 18.01.2021 (n. 10225.1/2021) costituita dalla soppressione del mappale 1577 sub. 701 - in ditta alla società esecutata per quota 1/1 di piena proprietà, a seguito di Decreto di Trasferimento emesso in data 7.3.2006 cron.1036 rep.191 R.G.E.76/92 + R.G.E.321/94 del Tribunale di Como.

Catasto Terreni - rif. Lotti A-B-C:

Comune di Ponte Lambro (codice G847) – sezione LEZ - Foglio 9 – particella 829 - ENTE URBANO di mq 1.510,00 – dati derivanti da Tipo Mappale n. 75834 del 21.09.1985 pratica n. CO0128126 in atti dal 16.02.2005 CONV. AGG. e ancor prima in forza di Frazionamento nr.3



in data 19.2.75. Il mappale 829 comprende mapp.829 (ex mapp.210/c), mapp.819 (ex mapp.82/c) e mapp.824 (ex mapp.83/c)

Catasto Fabbricati - rif. Lotto D:

Comune di Ponte Lambro (codice G847) – sez. urb. LEZ - Foglio 3 – particella 829 – sub. 706 – BENE COMUNE NON CENSIBILE – Via Alessandro Volta n. 36/B – piano T

PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'- Enti comuni a tutti i subalterni (subb.701-702-703-704-705-707-708-709-710-711) denunciati presso UTE con scheda nr.CO0148370 in data 18.3.2005 (a variazione dei mapp.1577 dal sub.1 al sub.6) seguita da variazione nr.CO0011976 in data 18.1.2021 per allineamento mappe (modifica del mapp.1577/706 fg.3 reale).

Alle unità immobiliari sopradescritte, secondo ispezioni ipotecarie e catastale, segue e compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero complesso condominiale ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Coerenza e Confini del bene immobile contraddistinto con Foglio 3 – particella 829/701

(ex 1577/701), con riferimento alla vigente scheda catastale, estratto mappa ed elaborato planimetrico, partendo da nord in senso orario:

- del piano terra (Lotto A) con annessa area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva e terrazza, in contorno da nord: prospetto sull'area nuda pertinenziale a livello di piano seminterrato per due tratti stessa particella 829 sub 701, vano scala mappale 829/707, area nuda (comune) al mappale 829 sub 706 (ex 1577/706) per vari tratti ed infine la via A. Volta da cui si ha l'accesso principale;

-del piano seminterrato (Lotti B-C) con annessa area nuda pertinenziale in proprietà esclusiva, in contorno da nord: fiume Lambro, mappali 1214 e 834 (di catasto terreni), area nuda (comune) al mappale 829 sub 706 (ex 1577/706) ed infine parte interrata dell'area pertinenziale in proprietà esclusiva a livello di piano terra.

VENDITA SOGGETTA AD IVA

Regolarità urbanistico-edilizia:

al punto 4.3.1 (pagg. 18-19-20) della perizia sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

Regolarità catastale:

al punto 4.3.2 (pag. 20) della perizia sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

Stato di possesso:

L'unità immobiliare è **OCCUPATA** da terzi senza titolo opponibile alla procedura. È in corso di esecuzione l'Ordinanza di liberazione.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, **Ing. Giovanni Malena**, 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, sarà possibile prenotare la richiesta di visita SOLO fino alle ore 18.00 del 29 APRILE 2025. Le richieste pervenute successivamente a tale termine NON saranno evase (anche se correttamente inserite nel portale).**

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, 24 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
(dott.ssa Paola Beretta)



**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 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 eseguiti 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 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;



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, aggravati 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.



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 **“Procedura Esecutiva n. 70/2023 Tribunale di Como”**, 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 Popolare di Sondrio SpA con **IBAN IT66Y0569610901000098003X07** intestato a **“Procedura Esecutiva n. 70/2023 Tribunale di Como”** con causale: “: **“Versamento cauzione – Lotto UNO**; 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.



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.

A5 - IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

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

A6 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

A7 - 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 (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 simili);**

– coloro che hanno presentato l’offerta con modalità telematiche (offerenti telematici) 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.

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'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. 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.

A8 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 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.



A9 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. 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 "**Procedura Esecutiva n. 70/2023 Tribunale di Como**". 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, 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) 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 (anche in relazione al 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

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



consenti 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 afficenze 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 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 deposito 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, 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, 24 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
(dott.ssa Paola Beretta)

