



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Prima Sezione Civile – procedure concorsuali

Liquidazione giudiziale ex artt. 121 e segg. CCII

L.G. n. 16/2025 – VENTIDUE.CINQUE S.N.C. di Bonfanti Erika e Vivacqua Pamela nonché dei soci Erika Bonfanti e Pamela Vivacqua

Giudice Delegato dott. Luciano Pietro Aliquò
Curatore dott. Danilo D'Amico

**ORDINANZA DI VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza con la quale il Curatore della procedura in epigrafe ha chiesto che venga disposta la vendita giudiziaria senza incanto di due beni immobili all'attivo della procedura, costituiti dalle quote indivise del 50% dei due compendi immobiliari descritti infra, in esecuzione dei programmi di liquidazione già approvati e delle relative integrazioni approvate in data 08.04.2026;
- visto l'art. 216 del D. Lgs. 14/2019 (CCII);
- dato atto che l'art. 216, commi 3, 4 e 5, CCII consente che le vendite dei beni immobili siano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili, con modalità telematiche tramite il portale delle vendite pubbliche e con la pubblicità dell'ordinanza di vendita e degli altri atti utili;
- visti gli artt. 569 e seguenti del c.p.c.;
- visti altresì gli artt. 599, 600 e 601 c.p.c., in tema di espropriazione di beni indivisi;
- considerato che le relazioni di stima redatte dall'architetto Alessandro De Angelis in data 27.11.2025 hanno determinato il valore di vendita giudiziaria della quota del 50% del Lotto 1 in euro 98.000,00 e della quota del 50% del Lotto 2 in euro 287.000,00;
- considerato che, per entrambi i lotti, sono state depositate dichiarazioni irrevocabili di partecipazione alla procedura competitiva da parte dei rispettivi comproprietari, già assistite dal versamento della cauzione del 10% del prezzo offerto, sì da rendere concretamente probabile la vendita delle quote indivise a prezzo non inferiore al valore stimato;
- ritenuta l'opportunità di delegare al Curatore, quale referente della procedura, il compimento delle attività esecutive e materiali della vendita, ferme le determinazioni riservate al Giudice Delegato;
- visto l'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c. che prevede la possibilità di disporre la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione con sistemi telematici;
- visto il D.M. Giustizia n. 32 del 26.02.2015;
- visto il 4° comma dell'art. 569 c.p.c. che prevede, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche;
- visto il D.M. Giustizia del 05.12.2017 (in G.U. serie generale n. 7 del 10.01.2018), che accerta la piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche;
- visto l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e ritenuto che, per la procedura in epigrafe, la vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) sia idonea al perseguimento degli



obiettivi di trasparenza e di più ampia partecipazione alla gara, consentendo sia la presentazione di offerte cartacee sia la presentazione di offerte telematiche;

– considerato che la **Zucchetti Software Giuridico srl** (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web www.fallcoaste.it;

AUTORIZZA

la suddetta società (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) alla gestione della vendita telematica sottoindicata, sotto la supervisione del referente della procedura in epigrafe e nel rispetto delle seguenti prescrizioni

1) pubblicare ed evidenziare in modo specifico, anche con adeguati avvisi, le “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015;

2) coordinarsi con il referente della procedura affinché la presente ordinanza, la perizia e l'ulteriore documentazione che quest'ultimo ritenesse necessario pubblicare per la più ampia informativa all'utenza, vengano tempestivamente inseriti nel portale internet sopra indicato, ove verrà pubblicizzata la vendita e si terranno le relative operazioni, così da consentire all'utenza interessata un lasso di tempo utile di almeno 45 giorni per la trasmissione telematica delle offerte di acquisto prima che si abbia la relativa scadenza del termine;

3) rispettare le disposizioni di legge concernenti le vendite telematiche immobiliari e delle disposizioni del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, con particolare riferimento agli obblighi di cui agli artt. 7, 9, 10, 16, 17, 19, 20, 22, 23 e 24 dello stesso provvedimento;

4) fornire ai soggetti interessati tutte le informazioni necessarie per la trasmissione dell'offerta telematica e per la partecipazione alla udienza telematica di apertura delle “buste” telematiche e di eventuale gara tra più offerenti, mediante chiari ed intellegibili prospetti informativi inseriti nel portale internet sopra indicato e anche mediante servizio di assistenza telefonica;

5) fornire al referente della procedura l'assistenza necessaria per il corretto svolgimento delle attività e delle operazioni concernenti la vendita telematica, con particolare riferimento alle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte, di ammissione alle operazioni di vendita e di svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti;

6) trasmettere, effettuate le verifiche di cui all'art. 17 del D.M. 32/2015, l'avviso di connessione di cui all'art. 16 del D.M. 32/2015;

7) informare tempestivamente il referente della procedura e questo giudice di eventuali malfunzionamenti dei servizi informatici e telematici forniti, di eventuali difficoltà di accesso al proprio portale o ai propri domini e siti Internet, nonché di eventuali azioni di pirateria informatica subite;

evidenziando che il mancato rispetto delle prescrizioni riportate ai punti che precedono costituirà precedente valutabile per l'eventuale revoca dell'autorizzazione.

DISPONE

che la **vendita giudiziaria** dei diritti reali immobiliari di seguito indicati sia attuata nella forma **senza incanto** (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, 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 referente della procedura.

Il referente della procedura procederà ai seguenti controlli preliminari alla vendita giudiziaria, anche avvalendosi dell'ausiliario visurista designato **Ememme srl**: (i) verifica della corrispondenza tra i diritti dei debitori e quelli risultanti dai pubblici registri; (ii) verifica dell'attualità e completezza della documentazione ipocatastale; (iii) aggiornamento, ove necessario, delle visure ipocatastali e riscontro della permanenza delle formalità da cancellare, anche in relazione alle relazioni di stima già in atti.

La vendita giudiziaria si terrà il giorno **16 SETTEMBRE 2026** alle ore sotto indicate, presso lo studio del referente della procedura in Cantù (CO), al Viale Madonna n. 11 per gli offerenti con



modalità cartacea e all'interno del portale www.fallcoaste.it per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,

LOTTO 1– Udienza di vendita alle **ORE 16:00**

Prezzo base: € 98.000 - Offerta minima € 73.500 - Rilancio minimo € 2.000 *

LOTTO 2– Udienza di vendita alle **ORE 17:30**

Prezzo base: € 287.000 - Offerta minima € 215.250 - Rilancio minimo € 5.000 *

* Rilancio minimo in caso di gara.

Si dà atto che in atti risultano già depositate dichiarazioni irrevocabili di partecipazione alla procedura competitiva, rispettivamente per il Lotto 1 al prezzo di euro 98.000,00 e per il Lotto 2 al prezzo di euro 287.000,00, assistite dal versamento della cauzione del 10%; tali elementi rafforzano la prognosi di concreta collocabilità delle quote indivise ai valori di stima, ma non sostituiscono la formale offerta di acquisto, che dovrà essere comunque presentata nei termini e con le forme stabilite dalla presente ordinanza. In applicazione dell'art. 571 c.p.c., viene comunque indicata l'offerta minima, determinata, per il Lotto 1, in euro 73.500,00 e, per il Lotto 2, in euro 215.250,00.

I lotti formanti il compendio immobiliare, i cui sopra richiamati diritti sono oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico nelle consulenze estimative (perizie) in atti, redatte dall'architetto Alessandro De Angelis in data 27.11.2025, da intendersi qui per intero richiamate, possono identificarsi come segue.

LOTTO 1 – quota di 1/2 (50%) del diritto di PIENA PROPRIETA'

Quota pari al 50% della piena proprietà dell'unità immobiliare abitativa al piano terra, costituita da tre locali, cucina e servizi con portico, balcone e giardino pertinenziale, con annesso ripostiglio/taverna al piano interrato e del relativo box auto anch'esso al piano interrato, parti del complesso condominiale denominato "Le Querce", sito in Alzate Brianza (CO), Via Papa Giovanni XXIII n. 259.

Identificazione catastale: Appartamento: Catasto Fabbricati, Sezione Urbana ALZ, foglio 5, particella 3094, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 120 (totale escluse aree scoperte mq. 107), rendita euro 511,29, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. 259, piani terra e interrato. Autorimessa: Catasto Fabbricati, Sezione Urbana ALZ, foglio 5, particella 3094, subalterno 20, categoria C/6, consistenza 21 mq, superficie catastale totale mq. 23, rendita euro 82,43, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. 259, piano interrato. Coerenze: Appartamento P.T., subalterno 2, particella 3094, bene comune, subalterno 7; Ripostiglio P.S., subalterno 5, autorimesse subalterni 19, 20, 21; Autorimessa P.S., subalterno 3, subalterno 19, bene comune, subalterno 21

I comproprietari dispongono altresì di un posto auto esterno identificato dall'amministrazione condominiale con il n. 3.

Regolarità urbanistico-edilizia e regolarità catastale: si rinvia ai paragrafi 7 e 8 della perizia, che devono essere letti con particolare attenzione, anche con riferimento alle spese condominiali, ai vincoli e oneri giuridici e alle formalità che saranno cancellate a cura della procedura.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo del 28.07.2025 l'immobile risultava abitato dai comproprietari.

LOTTO 2 – quota di 1/2 (50%) del diritto di PIENA PROPRIETA'

Quota pari al 50% della piena proprietà della villa con annessa autorimessa e giardino sita nel comune di Proserpio (CO), Via Manzoni n. 17.



Identificazione catastale: Villa: Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 1427, subalterno 703, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq. 269, rendita euro 1.249,83, indirizzo Via Manzoni n. 17, piani S1, T e 1; Autorimessa: Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 1427, subalterno 704, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, superficie catastale totale mq. 54, rendita euro 111,35, indirizzo Via Manzoni n. 17, piano S1. Terreno: Catasto Terreni, foglio 9, particella 1432, qualità seminativo arb., superficie 410 mq, reddito dominicale euro 2,33, reddito agrario euro 1,48. Coerenze: Appartamento, sui quattro fronti aree di pertinenza (porzioni del mappale 1427); Autorimessa, a Nord, Est e Sud aree e terrapieni di pertinenza (porzioni del mappale 1427), a Ovest subalterno 1427/703.

Regolarità urbanistico-edilizia e regolarità catastale: si rinvia ai paragrafi 7 e 8 della perizia, che devono essere letti con particolare attenzione, anche con riferimento ai vincoli e oneri giuridici e alle formalità che saranno cancellate a cura della procedura.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo del 28.07.2025 la villa e l'autorimessa risultavano nella disponibilità dei comproprietari.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella sopra indicate perizie d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, presente in atti e reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.fallcoaste.it. Alla perizia si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi, le formalità pregiudizievoli, la conformità urbanistico-edilizia e catastale e lo stato di possesso

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>). Trattandosi di quote indivise di immobili abitati dai comproprietari, le visite saranno consentite dal Curatore compatibilmente con le esigenze organizzative e di riservatezza connesse allo stato di occupazione dei beni. **Nota Bene:** Per motivi organizzativi, le richieste di sopralluogo non potranno essere formulate oltre il quinto giorno lavorativo anteriore al termine per la presentazione delle offerte. La data e l'ora del sopralluogo saranno comunicate mediante comunicazione scritta inviata con e-mail, alla quale dovrà necessariamente seguire ulteriore e-mail di conferma da parte dell'interessato, in assenza della quale il sopralluogo non sarà tenuto. Si raccomanda la massima puntualità, preavvisando che non sarà possibile gestire ritardi. Nel corso delle visite non sarà possibile dilungarsi per porre domande o questioni tecnico giuridiche: per ogni dubbio o richiesta di informazioni gli interessati inoltrare una e-mail al referente della procedura indicando il quesito.

Allegato: 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 alla presente ordinanza e ne formano parte integrante.

Allegato: Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto

Como, 15.04.2026

il Giudice Delegato
dott. Luciano Pietro Aliquò



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

A) DISCIPLINA VENDITA GIUDIZIARIA 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 suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal referente della procedura 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 in liquidazione giudiziale 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 suddetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del referente della procedura che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del referente della procedura 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 referente della procedura, 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 suddetto portale Internet, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il suddetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Per ciascun lotto deve essere presentata offerta autonoma. L'offerta può essere formulata anche congiuntamente da più soggetti, con indicazione delle rispettive quote o dei diritti che si intendono acquistare, fermo quanto previsto per la presentazione telematica dal D.M. n. 32/2015 e dal presente avviso. Le dichiarazioni irrevocabili di interesse o di partecipazione già depositate agli atti non tengono luogo dell'offerta disciplinata dal presente avviso e non dispensano dalla sua rituale presentazione nei termini e con le forme qui stabilite. Resta salva la facoltà del procuratore legale di formulare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

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 referente della procedura.

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 referente della procedura.

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 "*Ventidue.Cinque SNC – L.G. 16/25*", 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 BPER – Agenzia di Cantù IBAN = IT29Y0538751061000049436570, intestato a "*VENTIDUE.CINQUE SNC – L.G. 16/25*" 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.

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 già menzionati 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 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 suddetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella suddetta 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 referente della procedura.

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 referente della procedura. 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 referente della procedura.

Il referente della procedura, 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 referente della procedura 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 referente della procedura a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara il referente della procedura 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 referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente o, a parità di condizioni, del primo offerente.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine è improrogabile e non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della Legge 742/1969. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DI PREZZO E ONERI ACCESSORI

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura di liquidazione giudiziale (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal referente della procedura, 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 referente della procedura l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 – Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sul diritto 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 referente della



procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al referente della procedura 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 referente della procedura, per il tramite dell'ausiliario visurista, curerà gli adempimenti necessari alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice Delegato, unitamente agli atti eventualmente necessari per l'iscrizione ipotecaria. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il referente della procedura, nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice Delegato, 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 referente della procedura, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

B3 - 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 referente della procedura, 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.

B4 – A norma del quarto comma dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al referente della procedura, 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 referente della procedura. 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 QUALITÀ

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 alle perizie del tecnico incaricato dalla procedura, redatte in fase antecedente alla presente ordinanza di vendita. Gli elaborati peritali, già richiamati nelle prime pagine, sono fatti oggetto della stessa pubblicità prevista per la presente ordinanza di vendita.

C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE

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

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

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

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

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

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'eventuale presenza o assenza di attestazione di prestazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Resta fermo che l'aggiudicatario provvederà, se necessario, agli adempimenti di legge successivi al trasferimento, tenuto conto della natura giudiziaria della vendita.



C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti con gli effetti di legge e le formalità pregiudizievoli saranno cancellate con il decreto di trasferimento nei limiti consentiti dall'ordinamento e con riferimento ai diritti trasferiti. Le iscrizioni, le trascrizioni e gli altri vincoli gravanti sui beni sono indicati nelle perizie, alla cui lettura si rinvia.

C11 – REPERIBILITA' DELLA RELAZIONE DI STIMA (PERIZIA)

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.). Ad ogni modo, gli interessati possono chiederne copia al referente della procedura.

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 referente della procedura.

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di vendita della sola quota indivisa del 50% di beni immobili che risultano nella disponibilità dei comproprietari, non trova applicazione la liberazione dell'immobile a cura della procedura. L'aggiudicatario subentrerà nella comunione nei limiti della quota acquistata, senza immissione nel possesso esclusivo del compendio e senza possibilità di pretendere dalla procedura il rilascio dei beni.

C14 – CONTRATTI DI LOCAZIONE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Si invita a leggere con attenzione la sezione "Stato di possesso" del presente avviso e le perizie di stima. Allo stato non risultano contratti di locazione opponibili segnalati nelle perizie; i beni risultano però nella disponibilità dei comproprietari. L'acquisto ha ad oggetto la sola quota indivisa del 50%, con conseguente subentro dell'aggiudicatario nella comunione e con ogni effetto che ne deriva ai sensi di legge.

C15 – COMPETENZE DEL REFERENTE DELLA PROCEDURA

S'informa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite, in quanto compatibili con la procedura concorsuale, dal referente della procedura presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nella presente ordinanza, restando riservati al Giudice Delegato gli atti di sua competenza.

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.).

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 216, commi 4 e 5, CCII e dell'art. 490 c.p.c., in quanto compatibile, il presente avviso sarà pubblicato, a cura del Gestore della vendita telematica, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

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 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 referente della procedura con i recapiti telefonici e di posta elettronica. Potranno essere omessi i dati catastali e i confini del bene.

Como, 15.04.2026

il Giudice Delegato
dott. Luciano Pietro Aliquò

Il dott. Danilo D'Amico, nella sua qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale presso il Tribunale di Como n. 16/2025 della società VENTIDUE.CINQUE S.N.C. di Bonfanti Erika e Vivacqua Pamela e delle due socie, ATTESTA ex art. 196-octies delle disp. att. c.p.c. che la presente copia dell'Ordinanza di vendita Giudice Delegato, datata 15.04.2026, è estratta dal fascicolo informatico della procedura ed è conforme all'originale presente nello stesso. La presente copia consta di n. 1 (una) pagina.

Cantù, 20 aprile 2026

Il Curatore

