



## TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Sezione I Civile – Procedure Concorsuali

L.G. n. 58 / 2025

**Liquidazione Giudiziale:** ██████████  
**Giudice Delegato:** Dott.ssa Sonia Pisano  
**Curatore:** Dott.ssa Federica Nespoli

### ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

#### IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza con la quale il Curatore chiede che venga disposta la vendita senza incanto del compendio immobiliare all'attivo della liquidazione giudiziale, in esecuzione del programma di liquidazione approvato;
- visti gli artt. 216 CCII, 570 e segg. c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al curatore fallimentare;

#### ORDINA

la **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei diritti di proprietà sotto indicati sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il giorno **1° luglio 2026** alle ore sotto indicate **presso l'ufficio del curatore in Appiano Gentile (CO), Via dei Mille n. 2** per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del **portale internet all'indirizzo <https://www.spazioaste.it>** per gli offerenti con modalità telematica,

**LOTTO N. 1** – Udienza di vendita alle **ore 11,00**

**Prezzo base: € 221.000 - Offerta minima € 166.000,00 - Rilancio minimo € 4.000,00** 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 del P. I. E. Molteni Gabriele, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, può identificarsi come segue:

**LOTTO N. 1:** compendio immobiliare sito in **LUISAGO E CASNATE CON BERNATE (COMO), VIA INDUSTRIA S.N.C.** così composto:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile costituiti da **vasca di laminazione con terreno di pertinenza** ubicato principalmente in Comune di Luisago (Co), con accesso da Via Industria e piccola porzione di terreno di pertinenza in Comune di Casnate con Bernate (Co). L'unità immobiliare



è costituita da un unico piano fuori terra di circa **350,00** mq. che comprende una vasca in calcestruzzo prefabbricato con annessi due locali tecnici per il controllo e la gestione del trattamento delle acque reflue industriali, attualmente non in uso.

Identificazione catastale:

**Comune di Luisago**

Dati Catastali C.T.:

Comune di Luisago:

fg. 9 – **mappale 2300** – E.U. – mq 2.855,00 mq

fg. 9 – **mappale 2305** – prato cl 3^ ha 0.00.27 - € 0,11 € 0,10

fg. 9 – **mappale 2309** – prato cl 3^ ha 0.00.23 - € 0,10 € 0,08

fg. 9 – **mappale 2303** – prato cl 3^ ha 0.00.09 - € 0,10 € 0,04

Dati Catastali C.F.:

Comune di Luisago:

fg. 3 - **Mappale 2300 subalterno 701** - Ubicazione Via Industria, posto al piano terra parzialmente interrato - Categoria D/7 - Rendita: € 4.294,00

Consistenza: composto da due vani tecnologici e vasca per il trattamento delle acque, con altezza interna pari a mt 5,00;

Lo stato di fatto riscontrato in loco risulta corrispondente nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrate all'Agenzia delle Entrate U di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

L'unità immobiliare censita con la particella n. **2300 sub. 701** risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 10.07.2007 – Pratica n. CO0170816 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. **2300**.

L'area censita con la particella n. 2300 di are 28.55 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. 2300 di are 30.98 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. 2305 di are 0.27 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. 2305 di are 0.52 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. 2309 di are 0.23 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. 2309 di are 0.42 del foglio n. 9.

L'area censita con la particella n. 2303 di are 0.09 del foglio n. 3 deriva dal riordino fondiario dell'area censita con la particella n. 2303 di are 0.11 del foglio n. 9.

**Comune di Casnate con Bernate:**

fg. 9 – **mappale 1889** – prato cl 3^ ha 0.00.50 - € 0,21 € 0,18

fg. 9 – **mappale 1887** – prato cl 3^ ha 0.01.00



AVVERTENZA: la particella n. 1887 non risulta inserita in banca dati; deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1722 di are 18.80 frazionata nelle aree censite con le particelle n. 1886 di are 17.80 e n. 1887 di are 1.00 con frazionamento del 24.03.1999 n. 6427/98.

Si segnala però che la particella madre n. 1722 di are 18.80 alla data del citato frazionamento non esisteva più in quanto soppressa ed unita alla particella n. 1292 in forza di denuncia di cambiamento tipo mappale del 15.12.1998 pratica CO0052252.

Sulla mappa catastale la particella n. 1887 risulta graficamente rappresentata.

Coerenze in corpo riferita alla mappa del C.T. di Luisago, da Nord in senso orario: mappale 2301, 2310 mappale 3133 facente da confine con Comune di Casnate con Bernate, mappale 1292 del Comune di Casnate con Bernate, di nuovo mappale 3133, mappale 1889 del Comune di Casnate con Bernate, mappale 2307, mappale 185, mappale 1881, mappale 1888 (strada Comunale via Industria).

### **Regolarità urbanistico-edilizia:**

Lo stato di fatto riscontrato in loco risulta pressoché corrispondente nella sua consistenza a quanto rappresentato sui titoli abilitativi.

### **Regolarità catastale:**

Durante il sopralluogo sono state prese le misure principali del fabbricato e le stesse successivamente sono state confrontate con la planimetria catastale e pianta allegata ai titoli abilitativi. Si precisa che la superficie indicata in relazione è stata dedotta dalla planimetria catastale e pertanto è da ritenersi approssimativa.

Lo stato di fatto riscontrato in loco risulta pressoché corrispondente nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrate all'Agenzia delle Entrate di Como – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

**Stato di possesso:** Alla data del sopralluogo l'immobile **risulta essere libero.**

### **Altre informazioni per l'acquirente:**

La presenza di liquido posto all'interno della vasca ha orientato lo scrivente a richiede un'analisi delle acque di decantazione il cui risultato è il seguente:

*“In riferimento alle informazioni fornite dal produttore sul ciclo produttivo E alle materie prime che hanno generato il rifiuto, in base ai risultati analitici rilevati sul campione analizzato, relativamente ai parametri richiesti dal Cliente, si ritiene che ai sensi dell'Allegato III della direttiva 2008/98/CE, modificato dai Regolamenti n 1357/2014 e n.2017/997/UE e in base alle Linee Guida SNPA approvate dalla Delibera 105/2021 il rifiuto in oggetto NON PRESENTI CLASSI DI PERICOLOSITA'*

*Pertanto, il rifiuto in questione è da considerarsi: **NON Pericoloso**”*

Lo scrivente ha poi richiesto le modalità di smaltimento delle predette acque alla Società “Lariana Depur” che aveva in carico la vasca prima dell'abbandono. La stessa, sentito il Settore Ecologia ed ambiente della Provincia di Como ha comunicato quanto segue:

*“Buongiorno sig. Molteni,*



*come anticipate telefonicamente, stamane mi sono interfacciato col dott. Mortera della Provincia di Como settore Ecologia e Ambiente, il quale mi ha confermato che la soluzione più rapida (ma ovviamente meno economica) sarebbe quella di smaltire il contenuto della vasca di laminazione attraverso l'impiego di autobotti. (0.28/0.3 €/kg)*

*In alternativa si deve inoltrare domanda di Autorizzazione Unica Ambientale che, vista la situazione, sarà rilasciata nel più breve tempo possibile”.*

**Rinvio all'elaborato peritale:** I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto P.I.E. Molteni Gabriele, 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](http://www.tribunale.como.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Richiesta di sopralluogo:** ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto**”, che formano parte integrante del presente avviso. Al Curatore potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

### ***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](http://www.normattiva.it);
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Curatore 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 falliti 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 Curatore Dott.ssa Federica Nespoli in Appiano Gentile (Co), Via Dei Mille n. 2, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Curatore 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 Curatore, 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 del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione:
  - a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
  - b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
  - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque (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 Curatore.

#### 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:

- 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). NOTA: L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.



- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

#### 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 "NOMEGA SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente presso Banca Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù B.C.C. SOC. COOP. – filiale Cantù con IBAN IT02V084305106000000940469 intestato a "NOMEGA SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE" 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;
- 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;
- (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 del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

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

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 Curatore;
- 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.

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

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

- gli offerenti 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 Curatore 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 Curatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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

Il Curatore provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

#### **A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico e senza la restituzione dell'imposta di bollo di € 16,00.

#### **A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO**

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

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

**B1 -** Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente della liquidazione giudiziale (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Curatore, entro il termine massimo 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 Curatore l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

**B2 -** Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Curatore. 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 Curatore; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Curatore l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 - Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate dal Curatore, mediante assegno circolare intestato "NOMEGA SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE" oppure con bonifico sul conto corrente di pertinenza della liquidazione giudiziale, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Curatore 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 Curatore, 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 Curatore 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 Curatore, 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. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

B5 – A norma del quarto comma dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al Curatore, 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 Curatore. 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 CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.D., redatta in fase antecedente. 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 CONFORMITÀ 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 AGIBILITÀ

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

### C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

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

### C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

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



**C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

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

**C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

**C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, 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 Curatore.

**C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore 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 CURATORE**

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 Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Curatore presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

**C16 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE**

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



**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](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.como.giustizia.it](http://www.tribunale.como.giustizia.it), e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como".

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

Como, 14.4.2026

IL GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Sonia Pisano

