



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**  
**Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Nel procedimento esecutivo immobiliare

**R.G.E. nn. 1/2021 e riuniti**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La dott. Giulia Pusterla, con studio in Como, Via Carloni n. 78, tel. 031.242774 - 031.242338, indirizzi e-mail [esecuzioni@giuliapusterla.it](mailto:esecuzioni@giuliapusterla.it) e p.e.c. [giulia.pusterla@pec.commercialisti.it](mailto:giulia.pusterla@pec.commercialisti.it), delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanze di delega del Giudice dell'Esecuzione emessa in data 13 novembre, depositata il 25 novembre 2025 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

**A V V I S A**

che il giorno **martedì 28 luglio 2026** alle ore sotto indicate presso il suo Studio in Como, Via Carloni n. 78 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

\* \* \*

**LOTTO 10 - Udienda di vendita alle ore 9:30**

**Prezzo base:** € **68.000,00**  
**Offerta minima:** € **51.000,00**  
**Rilancio minimo:** € **3.000,00** in caso di gara.

\* \* \*

**LOTTO 12 - Udienda di vendita alle ore 10:30**

**Prezzo base:** € **141.000,00**  
**Offerta minima:** € **105.750,00**  
**Rilancio minimo:** € **5.000,00** in caso di gara.

\* \* \*

**LOTTO 13** - Udienda di vendita alle **ore 11:30**

**Prezzo base:** € **31.000,00**  
**Offerta minima:** € **23.250,00**  
**Rilancio minimo:** € **1.000,00** in caso di gara.

\* \* \*

I compendi immobiliari, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, possono identificarsi come segue:

**LOTTO 10**

In **Merone, località Pontenuovo, Via Andrea Appiani, 27** piena proprietà per la quota intera di 1/1 di appartamento ad uso abitazione al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, quale porzione di un fabbricato isolato di quattro piani fuori terra e uno seminterrato a prevalente destinazione residenziale di civili abitazioni ubicate ai piani primo, secondo e terzo sottotetto con locali commerciali a piano terra e garage e cantine al piano seminterrato, servito da area cortilizia scoperta, declive in lato nord, con affaccio diretto sul fronte strada principale della via Appiani, in lato sud, **con annesse rispettive quote proporzionali di comproprietà** riferite sia all'edificio di fabbricato comune e pertinenze censito al mappale 1890, sia ai terreni adiacenti in lato ovest, censiti al mappale 1484 e mappale 1539, quale consistenza immobiliare complessiva in unico corpo costituente il lotto urbanistico di intervento che ha permesso la realizzazione della trasformazione edilizia in oggetto.

**Identificazione catastale**

Per la quota 1/1 di piena proprietà;

Comune di Merone, via Andrea Appiani, 27, Sez. PON, foglio 2, mappale 1890, subalterno 727, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 74 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, piano: 1-S1, rendita catastale Euro 316,33, registrata con la scheda presente agli atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale del Territorio, risultata non conforme.

**Coerenze**

A corpo e in linea di contorno, in senso orario da nord:

dell'abitazione al piano primo: a nord prima muro divisorio comune con il vano scala interno

con ascensore di ente comune non censibile, mappale 1890, subalterno 731, dal quale si accede e poi per salto sporgente muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di bene comune non censibile, mappale 1890, subalterno 701, ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il camminamento pedonale declive di bene comune non censibile, mappale 1890, subalterno 701 che permette l'accesso all'ingresso del vano scala comune al piano S1 dal quale si accede, a sud muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la strada principale della via Appiani; ad ovest muro divisorio comune con l'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 726, fino in chiusura.

Del vano cantina al piano S1: a nord muro divisorio comune con corridoio disimpegno cantine, bene comune non censibile, mappale 1890, subalterno 724; ad est muro divisorio comune con cantina dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 726; a sud muro perimetrale controterra, quale terrapieno sedime dell'edificio di bene comune non censibile; ad ovest muro divisorio comune con autorimessa dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 719, fino in chiusura.

### **Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, in forza di contratto di locazione abitativa 4+4 dall'1 aprile 2016 30 marzo 2020, con canone annuo di € 5.000,00 registrato a Erba il 4 aprile 2016, al n. 711, serie 3T.

### **Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

#### **Conformità urbanistico edilizia**

La verifica di regolarità urbanistico edilizia degli immobili oggetto della procedura esecutiva in esame, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 - Legge 28 febbraio 1985 n.47, ha evidenziato la presenza di una situazione edilizia urbanistica che risulta **non conforme** ai relativi titoli abilitativi di riferimento, di cui alle relative pratiche edilizie esistenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Merone.

Dato lo stato di fatto dell'immobile e la complessità dei problemi riguardanti la conformità urbanistico – edilizia si fa espresso riferimento all'aggiornamento della relazione peritale depositata in atti con riferimento al presente lotto il 30 ottobre 2025 dall'esperto valutatore Geom. Difrancesco, relazione che deve essere considerata qui integralmente trascritta, con

particolare riferimento alle considerazioni svolte nelle pagine da 15 a 29 del cui contenuto gli interessati dovranno garantire la presa visione e l'esatta comprensione.

La quantificazione economica delle spese e dei costi sommariamente indicati necessari per la possibile regolarizzazione edilizia della proprietà immobiliare da riferire sia al fabbricato principale con le relative quote proporzionali di comproprietà che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti, sia alle singole unità immobiliari interessate in quota intera, saranno da valutare nell'ambito della attività istruttoria da sviluppare ad hoc per l'individuazione e la definizione puntuale degli interventi occorrenti, da quantificare necessariamente alla data di effettiva presentazione della richiesta di regolarizzazione edilizia e paesaggistica e da predisporre sulla base delle normative a quel momento vigenti con l'assunzione dei relativi oneri che allo stato appaiono di difficile valutazione.

In questa sede, tuttavia, ed al fine di indicare un ordine di grandezza economica della possibile spesa necessaria si stima un importo determinato sommariamente in modalità sintetica forfettaria riferita sia al fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti sia ad ogni singola unità immobiliare oggetto di esecuzione, in considerazione della condizione previsionale di maggior favore ritenuta probabile tenuto conto dello stato attuale della proprietà.

La stima sintetica dei costi e delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche necessarie finalizzate alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e paesaggistica occorrente, comprensive di sanzioni / oblazioni, oneri concessori ecc. oltre agli onorari professionali ed oneri accessori, spese e diritti istruttori degli Enti preposti interessati nonché la stima degli altri costi individuati per l'adeguamento degli standard con i parcheggi esterni nell'area pertinenziale libera in lato nord e in lato ovest in questa sede vengono determinati quale importi da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria della proprietà sono state forfettariamente quantificate dall'esperto valutatore:

- per il fabbricato principale con annessi comuni con la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti individuata nella misura complessiva stimata di circa € 90.200,00, di cui per la quota parte proporzionale riferibile al Lotto n. 10, arrotondata in circa € 13.500,00;

➤ per la singola unità immobiliare interessata di cui al mappale 1890, subalterno 727 per la quota intera di circa € 10.000,00;

Gli oneri complessivi così valutati sono stati scomputati dal valore di stima a base d'asta del lotto n. 10 nella misura finale di € **23.500,00**, lasciando a carico dell'aggiudicatario l'effettiva esecuzione.

L'aggiudicatario pertanto con una assistenza tecnico professionale adeguata e con l'obbligo di assunzione a proprio carico di tutti i costi e gli oneri conseguenti che saranno determinati dagli Uffici competenti dell'Ente Regionale Parco Lambro e dal Comune di Merone, dovrà provvedere necessariamente alla definizione delle irregolarità urbanistiche, edilizie e paesaggistiche rilevate e alla esecuzione delle verifiche tecniche strutturali ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del titolo edilizio di regolarizzazione in sanatoria previo pagamento degli oneri occorrenti con i dovuti diritti di segreteria e bollo, ai sensi del T.U.E. di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., da eseguire a cura dell'aggiudicatario.

#### **Conformità catastale**

La verifica di conformità catastale e del corretto censimento della proprietà immobiliare in esame, ai sensi della normativa vigente di cui all'art. 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29 della legge n. 52/1985, ha evidenziato per gli immobili in esame uno stato di fatto **non conforme** alla situazione già censita ed attualmente esistente presso l'Agenzia del Territorio di Como – Catasto Fabbricati.

La stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche catastali necessarie, comprensive di onorari professionali, spese e diritti catastali oltre agli oneri fiscali accessori che in questa sede sono determinati forfetariamente per la singola unità immobiliare interessata di circa € 500,00, quale importo da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'immobile.

Gli oneri complessivi così valutati sono stati scomputati dal valore di stima a base d'asta del lotto n. 10 nella misura finale di € **500,00**, lasciando a carico dell'aggiudicatario l'effettiva esecuzione.

L'aggiudicatario pertanto, con l'assistenza professionale di un tecnico abilitato, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento dovrà presentare le pratiche di variazione tecnica

necessarie alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como Territorio - Catasto Fabbricati con la assunzione di tutti i relativi costi ed oneri.

### **LOTTO 12**

In **Merone, località Pontenuovo, Via A. Appiani, 27** piena proprietà per la quota intera di 1/1 di appartamento ad uso abitazione al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato, e autorimessa singola al piano seminterrato e portico antistante al piano seminterrato, quali porzioni di un fabbricato isolato di quattro piani fuori terra e uno seminterrato a prevalente destinazione residenziale di civili abitazioni ubicate ai piani primo, secondo e terzo sottotetto con locali commerciali a piano terra e garage e cantine al piano seminterrato, servito da area cortilizia scoperta, declive in lato nord, con affaccio diretto sul fronte strada principale della via Appiani, in lato sud, **con annesse rispettive quote proporzionali di comproprietà** riferite sia all'edificio di fabbricato comune e pertinenze censito al mappale 1890, sia ai terreni adiacenti in lato ovest censiti al mappale 1484 e mappale 1539, quale consistenza immobiliare complessiva in unico corpo costituente il lotto urbanistico di intervento che ha permesso la realizzazione della trasformazione edilizia in oggetto.

#### **Identificazione catastale**

**Abitazione** al secondo piano, con annessa cantina al piano S1, Comune di Merone, Sez. PON foglio 2 - mappale 1890, subalterno 728, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, superficie totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita Euro 587,47, piano 2-S1, registrata con la scheda presente agli atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio, risultata non conforme; **Autorimessa** al piano S1, Comune di Merone, Sez. PON, foglio 2, mappale 1890, subalterno 730, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita Euro 116,20, piano S1, registrata con la scheda presente agli atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio, risultata non conforme.

**Portico al piano S1**, Comune di Merone, Sez. PON, foglio 2, mappale 1890, subalterno 723, categoria C/2, classe U, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita catastale Euro 51,03, piano S1 registrato con la scheda presente agli atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio, risultata non

conforme.

### **Coerenze**

A corpo e in linea di contorno, in senso orario da nord:

dell'**abitazione** al secondo piano, a nord prima muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di bene comune non censibile, stesso mappale subalterno 701, poi per salto rientrante muro divisorio comune con il vano scala e pianerottolo di sbarco dal quale si accede, bene comune non censibile, stesso mappale, subalterno 731; ad est prima muro divisorio comune con altra unità immobiliare mappale 1890, subalterno 729, poi per salto sporgente muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il camminamento pedonale declive di bene comune non censibile, mappale 1890, subalterno 701 che permette l'ingresso al vano scala comune al piano S1 dal quale si accede; a sud muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la strada principale della via Appiani; ad ovest muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di bene comune non censibile, stesso mappale, con la zona di rampa carraia da realizzare, fino in chiusura.

del **vano cantina** al piano S1: a nord prima muro divisorio comune con il vano scala e pianerottolo di sbarco dal quale si accede bene comune non censibile, stesso mappale, subalterno 731, poi con il portico mappale 1890, subalterno 723; ad est muro divisorio comune prima con l'autorimessa mappale 1890, subalterno 730; a sud muro divisorio comune con l'autorimessa, mappale 1890, subalterno 730; ad ovest muro divisorio comune prima con cantina mappale 1890, subalterno 726, poi con disimpegno cantine, bene comune non censibile, mappale 1890, subalterno 724, fino in chiusura.

dell'**autorimessa** al piano S1: a nord muro divisorio comune con portico della unità immobiliare mappale 1890, subalterno 723, attraverso la quale si accede; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il camminamento pedonale declive di bene comune non censibile, mappale 1890, subalterno 701 che permette l'ingresso al vano scala comune al piano S1 dal quale si accede; a sud muro perimetrale controterra, quale terrapieno sedime dell'edificio di bene comune non censibile; ad ovest muro divisorio comune prima con cantina dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 726, poi per salto rientrante con cantina dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 728, fino in chiusura.

Del **portico** al piano S1: a nord perimetro di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di

bene comune non censibile, stesso mappale, dalla quale si accede; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il camminamento pedonale declive di bene comune non censibile, mappale 1890, subalterno 701 che permette l'ingresso al vano scala comune al piano S1 dal quale si accede; a sud prima muro divisorio comune prima con l'autorimessa dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 730, alla quale permette l'accesso, poi con cantina dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 728; ad ovest muro divisorio comune con il vano scala a cui si accede; a sud prima muro divisorio comune, prima con l'autorimessa dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 730, alla quale permette l'accesso, poi con cantina dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 728; ad ovest muro divisorio comune con il vano scala bene comune non censibile, stesso mappale subalterno 731, fino in chiusura, stesso mappale subalterno 731, fino in chiusura.

### **Stato di possesso**

L'appartamento ad uso abitazione al piano 2, e la cantina al piano S1, alla data del sopralluogo di accesso, risultano occupate senza titolo opponibile alla procedura da uno dei debitori esecutati.

### **Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

#### **Conformità urbanistico edilizia**

La verifica di regolarità urbanistico edilizia degli immobili oggetto della procedura esecutiva in esame, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 - Legge 28 febbraio 1985 n.47, ha evidenziato la presenza di una situazione edilizia urbanistica che risulta **non conforme** ai relativi titoli abilitativi di riferimento, di cui alle relative pratiche edilizie esistenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Merone.

Dato lo stato di fatto dell'immobile e la complessità dei problemi riguardanti la conformità urbanistico – edilizia si fa espresso riferimento all'aggiornamento della relazione peritale depositata in atti con riferimento al presente lotto il 30 ottobre 2025 dall'esperto valutatore Geom. Difrancesco, relazione che deve essere considerata qui integralmente trascritta, con particolare riferimento alle considerazioni svolte nelle pagine da 17 a 32 del cui contenuto gli interessati dovranno garantire la presa visione e l'esatta comprensione.

La quantificazione economica delle spese e dei costi sommariamente indicati necessari per la possibile regolarizzazione edilizia della proprietà immobiliare da riferire sia al fabbricato

principale con le relative quote proporzionali di comproprietà che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti, sia alle singole unità immobiliari interessate in quota intera, saranno da valutare nell'ambito della attività istruttoria da sviluppare ad hoc per l'individuazione e la definizione puntuale degli interventi occorrenti, da quantificare necessariamente alla data di effettiva presentazione della richiesta di regolarizzazione edilizia e paesaggistica e da predisporre sulla base delle normative a quel momento vigenti con l'assunzione dei relativi oneri che allo stato appaiono di difficile valutazione.

In questa sede, tuttavia, ed al fine di indicare un ordine di grandezza economica della possibile spesa necessaria si stima un importo determinato sommariamente in modalità sintetica forfettaria riferita sia al fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti sia ad ogni singola unità immobiliare oggetto di esecuzione, in considerazione della condizione previsionale di maggior favore ritenuta probabile tenuto conto dello stato attuale della proprietà.

La stima sintetica dei costi e delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche necessarie finalizzate alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e paesaggistica occorrente, comprensive di sanzioni / oblazioni, oneri concessori ecc. oltre agli onorari professionali ed oneri accessori, spese e diritti istruttori degli Enti preposti interessati nonché la stima degli altri costi individuati per l'adeguamento degli standard con i parcheggi esterni nell'area pertinenziale libera in lato nord e in lato ovest in questa sede vengono determinati quale importi da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria della proprietà sono state forfettariamente quantificate dall'esperto valutatore:

- per il fabbricato principale con annessi comuni con la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti individuata nella misura complessiva stimata di circa € 90.200,00, di cui per la quota parte proporzionale riferibile al lotto n. 12 arrotondata in circa € 27.000,00;
- per le singole unità immobiliari interessate di cui ai mappali 1890, subalterni 728 , 730 e 723 di circa € 11.500,00;

Gli oneri complessivi così valutati sono stati scomputati dal valore di stima a base d'asta del lotto n. 12 nella misura finale di **€ 38.500,00**, lasciando a carico dell'aggiudicatario l'effettiva

esecuzione.

L'aggiudicatario pertanto con una assistenza tecnico professionale adeguata e con l'obbligo di assunzione a proprio carico di tutti i costi e gli oneri conseguenti che saranno determinati dagli Uffici competenti dell'Ente Regionale Parco Lambro e dal Comune di Merone, dovrà provvedere necessariamente alla definizione delle irregolarità urbanistiche, edilizie e paesaggistiche rilevate e alla esecuzione delle verifiche tecniche strutturali ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del titolo edilizio di regolarizzazione in sanatoria previo pagamento degli oneri occorrenti con i dovuti diritti di segreteria e bollo, ai sensi del T.U.E. di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

### **Conformità catastale**

La verifica di conformità catastale e del corretto censimento della proprietà immobiliare in esame, ai sensi della normativa vigente di cui all'art. 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29 della legge n. 52/1985, ha evidenziato per gli immobili in esame uno stato di fatto **non conforme** alla situazione già censita ed attualmente esistente presso l'Agenzia del Territorio di Como Catasto Fabbricati.

La stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche catastali necessarie, comprensive di onorari professionali, spese e diritti catastali oltre agli oneri fiscali accessori sono stati determinati forfetariamente per ogni singola unità immobiliare interessata in circa € 500,00 x 3, quale importo da sostenere per la regolarizzazione catastale degli immobili.

Gli oneri complessivi così valutati sono stati scomputati dal valore di stima a base d'asta del lotto n. 12 nella misura finale di € **1.500,00**, lasciando a carico dell'aggiudicatario l'effettiva esecuzione.

L'aggiudicatario pertanto, con l'assistenza professionale di un tecnico abilitato, dovrà entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento presentare le pratiche di variazione tecnica necessarie alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como Territorio - Catasto Fabbricati con la assunzione di tutti i relativi costi ed oneri.

### **LOTTO 13**

In **Merone, località Pontenuovo, Via A. Appiani, 27** piena proprietà per la quota intera di 1/1 di appartamento monolocale e servizi ad uso abitazione e al piano secondo, quale **porzione**

**residuale autonoma sanabile** previo frazionamento dalla maggiore consistenza attualmente censita che comprende la soprastante porzione dei locali al piano terzo sottotetto, risultata abusiva e non sanabile, collegata anche da scala interna a chiocciola che risulta pertanto **da rimuovere** con chiusura del relativo vano di passaggio nel solaio di un fabbricato isolato di quattro piani fuori terra e uno seminterrato a prevalente destinazione residenziale di civili abitazioni ubicate ai piani primo, secondo e terzo sottotetto con locali commerciali a piano terra e garage e cantine al piano seminterrato, servito da area cortilizia scoperta, declive in lato nord, con affaccio diretto sul fronte strada principale della via Appiani, in lato sud, con **annesse rispettive quote proporzionali di proprietà** riferite sia all'edificio di fabbricato comune e pertinenze censito al mappale 1890, sia ai terreni adiacenti in lato ovest censiti ai mappali 1484 e 1539, quale consistenza immobiliare complessiva in unico corpo costituente il lotto urbanistico di intervento che ha permesso la realizzazione della trasformazione edilizia in oggetto.

L'abitazione monolocale richiede in via preliminare una **riqualificazione per il recupero funzionale** della porzione al piano secondo del mappale 1890, subalterno 729, da rendere funzionalmente autonoma, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 come novellato dalla legge 105/2024 (cd. salva casa), quale porzione risultata sanabile, previo frazionamento catastale dalla maggiore consistenza del terzo piano di sottotetto soprastante, risultata non sanabile ed oggetto di ordinanza di demolizione n. 3/2025 del Comune di Merone in corso di esecuzione.

#### **Identificazione catastale**

La consistenza supra illustrata è costituita dalla sola porzione ubicata al secondo piano della singola unità immobiliare in oggetto, come attualmente identificata e censita, da rendere autonoma previo frazionamento e un successivo intervento di ristrutturazione ad hoc, che allo stato risulta **complessivamente** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Merone con i seguenti elementi rilevati dalla Banca dati Catastale, Comune di Merone, Sez. PON, foglio 2, mappale 1890, subalterno 729, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 239 mq, totale escluse aree scoperte 232 mq, rendita: Euro 948,99, piani 2 e 3 registrata con la scheda presente agli atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio, risultata non conforme.

#### **Coerenze**

A corpo e in linea di contorno, in senso orario da nord: **porzione** residuale al piano secondo dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 729, **risultata sanabile**, a nord prima muro divisorio comune con il vano scala interno con ascensore di bene comune non censibile, stesso mappale subalterno 731, dal quale si accede e poi ancora per salto sporgente muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di bene comune non censibile, stesso mappale subalterno 701; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il camminamento pedonale declive, bene comune non censibile, stesso mappale, subalterno 701 che permette l'ingresso al vano scala comune al piano S1 dal quale si accede; a sud ed ovest muro divisorio comune con l'unità immobiliare al mappale 1890, subalterno 728, stessa proprietà, fino in chiusura.

Porzione residuale al piano terzo dell'unità immobiliare mappale 1890, subalterno 729, **non sanabile**, muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di bene comune non censibile, stesso mappale subalterno 701, poi per salto rientrante muro divisorio comune con il vano scala interno con ascensore di bene comune non censibile, stesso mappale subalterno 731, dal quale si accede e poi ancora per salto sporgente muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di bene comune non censibile, stesso mappale, subalterno 701; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il camminamento pedonale declive, bene comune non censibile, stesso mappale, subalterno 701 che permette l'accesso all'ingresso del vano scala comune al piano S1 dal quale si accede; a sud muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la strada principale, dalla quale si accede anche direttamente; ad ovest muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia declive bene comune non censibile, stesso mappale, subalterno 701, fino in chiusura.

### **Stato di possesso**

L'immobile risulta concesso con contratto di comodato a titolo gratuito sottoscritto in data 25 settembre 2009 e non registrato, al figlio di uno dei debitori esecutati, che lo abita con il proprio nucleo familiare, senza titolo opponibile alla procedura.

### **Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

#### **Conformità urbanistico edilizia**

La verifica di regolarità urbanistico edilizia degli immobili oggetto della procedura esecutiva in esame, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 - Legge 28 febbraio 1985 n.47, ha evidenziato la

esistenza di una situazione edilizia urbanistica che risulta **non conforme** ai relativi titoli abilitativi di riferimento, di cui alle relative pratiche edilizie esistenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Merone.

Dato lo stato di fatto dell'immobile e la complessità dei problemi riguardanti la conformità urbanistico – edilizia si fa espresso riferimento all'aggiornamento della relazione peritale depositata in atti con riferimento al presente lotto il 30 ottobre 2025 dall'esperto valutatore Geom. Difrancesco, relazione che deve essere considerata qui integralmente trascritta, con particolare riferimento alle considerazioni svolte nelle pagine da 15 a 31 del cui contenuto gli interessati dovranno garantire la presa visione e l'esatta comprensione.

La quantificazione economica delle spese e dei costi sommariamente indicati necessari per la possibile regolarizzazione edilizia della proprietà immobiliare da riferire sia al fabbricato principale con le relative quote proporzionali di comproprietà che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti, sia alle singole unità immobiliari interessate in quota intera, saranno da valutare nell'ambito della attività istruttoria da sviluppare ad hoc per l'individuazione e la definizione puntuale degli interventi occorrenti, da quantificare necessariamente alla data di effettiva presentazione della richiesta di regolarizzazione edilizia e paesaggistica e da predisporre sulla base delle normative a quel momento vigenti con l'assunzione dei relativi oneri che allo stato appaiono di difficile valutazione.

In questa sede, tuttavia, ed al fine di indicare un ordine di grandezza economica della possibile spesa necessaria si stima un importo determinato sommariamente in modalità sintetica forfettaria riferita sia al fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti sia ad ogni singola unità immobiliare oggetto di esecuzione, in considerazione della condizione previsionale di maggior favore ritenuta probabile tenuto conto dello stato attuale della proprietà.

La stima sintetica dei costi e delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche necessarie finalizzate alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e paesaggistica occorrente, comprensive di sanzioni / oblazioni, oneri concessori ecc. oltre agli onorari professionali ed oneri accessori, spese e diritti istruttori degli Enti preposti interessati nonché la stima degli altri costi individuati per l'adeguamento degli standard con i parcheggi esterni

nell'area pertinenziale libera in lato nord e in lato ovest in questa sede vengono determinati quale importi da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria della proprietà sono state forfetariamente quantificate dall'esperto valutatore:

- per il fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti individuata nella misura complessiva stimata in circa € 90.200,00, di cui per la quota parte proporzionale riferibile al lotto n. 13 di circa € 7.000,00
- per la singola unità immobiliare interessata di cui al mappale 1890, subalterno 729, quale porzione residuale al secondo piano risultata sanabile con interventi di sezionamento e adeguamento abitativo successivo a carico dell'aggiudicatario, di circa € 10.000,00;

Gli oneri complessivi così valutati sono stati scomputati dal valore di stima a base d'asta del lotto n. 13 nella misura finale di € **17.000,00**, lasciando a carico dell'aggiudicatario l'effettiva esecuzione.

L'aggiudicatario pertanto con una assistenza tecnico professionale adeguata e con l'obbligo di assunzione a proprio carico di tutti i costi e gli oneri conseguenti che saranno determinati dagli Uffici competenti dell'Ente Regionale Parco Lambro e dal Comune di Merone, dovrà provvedere necessariamente alla definizione delle irregolarità urbanistiche, edilizie e paesaggistiche rilevate e alla esecuzione delle verifiche tecniche strutturali ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del titolo edilizio di regolarizzazione in sanatoria previo pagamento degli oneri occorrenti con i dovuti diritti di segreteria e bollo, ai sensi del T.U.E. di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

### **Conformità catastale**

La verifica di conformità catastale ed il corretto censimento della proprietà immobiliare in esame, ai sensi della normativa vigente di cui all'art. 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010 n.78, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29 della legge n. 52/1985, ha evidenziato per gli immobili in esame uno stato di fatto **non conforme** alla situazione già censita ed attualmente esistente presso l'Agenzia del Territorio di Como - Catasto Fabbricati.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale dell'appartamento ad uso abitazione monolocale, censita al mappale 1890, subalterno 729, porzione residuale sanabile da frazionare dalla maggiore consistenza attualmente censita

La stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche catastali necessarie, comprensive di onorari professionali, spese e diritti catastali oltre agli oneri fiscali accessori che in questa sede sono determinati forfetariamente per la singola unità immobiliare interessata, quale importo da sostenere per la regolarizzazione catastale della proprietà immobiliare eseguita.

Gli oneri complessivi sono stati scomputati dal valore di stima posto a base d'asta del lotto n. 13 nella misura finale di € **1.000,00**, lasciando a carico dell'aggiudicatario l'effettiva esecuzione.

L'aggiudicatario, pertanto con l'assistenza professionale di un tecnico abilitato, dovrà presentare le pratiche di variazione tecnica necessarie alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como Territorio - Catasto Fabbricati con la assunzione di tutti i relativi costi ed oneri.

\* \* \* \* \*

### **Condizioni della vendita**

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano con le eventuali servitù, attive e passive, quali rivengono dalla situazione dei luoghi e nelle modalità attualmente esercitate nonché con l'osservanza delle pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute negli atti di acquisto della proprietà e degli atti successivi, e comunque nella continuità delle trascrizioni immobiliari precedenti.

### **Rinvio agli elaborati peritali**

I beni sono meglio descritti nelle perizie d'identificazione e di stima, aggiornate in data 30 ottobre 2025 a firma dell'esperto Geom. Salvatore Difrancesco, 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](http://www.tribunale.como.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), perizia che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

### **Richiesta di sopralluogo**

Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono

formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Le visite ai beni posti in vendita saranno consentite unicamente nel rispetto delle condizioni comunicate dal Professionista Delegato. **NB:** per motivi organizzativi legati alla gestione degli accessi successivamente alla data del 21 luglio 2026 non potranno essere richiesti sopralluoghi (anche per il tramite del PVP).

### **Richiesta di documentazione**

Data la mole e la copiosità degli allegati alle relazioni tecniche di stima, rimane ferma, su richiesta, la possibilità per tutti i potenziali acquirenti di visionare tutta la documentazione tecnica disponibile e ritirarla in formato cartaceo presso lo studio del professionista delegato e/o riceverla in formato digitale tramite posta ordinaria o certificata.

### **Avviso**

Per la partecipazione alle vendite giudiziarie **non è necessario avvalersi di intermediari**, quali mediatori o agenzie, o altri consulenti. Gli unici ausiliari della procedura sono l'Esperto stimatore, l'ausiliario visurista, il Custode Giudiziario / Professionista Delegato. Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati da agenzie immobiliari, anche mediante siti internet a loro riferibili, non dipendono, né derivano, da alcun rapporto fra queste e il Tribunale che non ha alcuna responsabilità di quanto dichiarato da tali soggetti esterni in merito all'immobile / immobili offerti in vendita.

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto**”, che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante.

Il sottoscritto Professionista Delegato è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex art. 559 c.p.c.*; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail all'indirizzo [esecuzioni@giuliapusterla.it](mailto:esecuzioni@giuliapusterla.it)) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

**Allegato:** Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto.

Como, 15 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Giulia Pusterla  


## ***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 Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

##### **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate **dalle ore 9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

##### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente** la data fissata per il

loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente**). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c. c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere **almeno pari al 10% del prezzo offerto**;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

e) dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese

di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 C.C. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- 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**;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- 11) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- 14) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

#### A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente** - intestato, **anche in forma abbreviata**, a "Procedura Esecutiva R.G.E. n. 1/2021 Tribunale di Como", di importo **almeno pari al 10% 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<sup>o</sup> comma dell'art. 587 c.p.c. 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 della visura o del certificato C.C.I.A.A. (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 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;  
idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo **almeno pari al 10% 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<sup>o</sup> comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario / postale sul conto corrente presso la Banca di Credito Cooperativo di Lezzeno con **IBAN IT 47 T 08618 10900 0000 0060 3350** intestato a "Tribunale di Como – Procedura Esecutiva R.G.E. n. 1/2021 con causale: "Versamento cauzione lotto ..."; 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;
- 3) 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;
- 4) nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni ed intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunicazione legale, è necessario trasmettere la

dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 c.c., 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 della visura o del certificato C.C.I.A.A. (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 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 S.M.S., al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

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

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

Pertanto,

- coloro che hanno presentato un'offerta in formato cartaceo (offerenti analogici) dovranno personalmente comparire nel luogo nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato. NB: sono ammessi alle operazioni di vendita esclusivamente gli **offerenti** analogici, senza possibilità di accesso per eventuali accompagnatori e / o consulenti. Durante le operazioni di vendita, vige il **divieto di utilizzare apparecchi di comunicazione** con l'esterno (telefoni cellulari e / o altri dispositivi simili);
- coloro che hanno presentato un'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** ed intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e produca le dichiarazioni previste dall'ultimo comma dell'art. 179 c.c. sottoscrivendola innanzi al Professionista Delegato

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

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

- gli offerenti analogici che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti telematici che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara il Professionista Delegato provvederà all'inserimento, nel portale del Gestore della vendita telematica, dei rilanci (e delle eventuali osservazioni) dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

#### A10 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata

addebitata (indicato anche nell'offerta), **al netto degli oneri bancari** di bonifico.

#### A11 - TERMINE PER VERSAMENTO DEL 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 DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo ed improrogabile di 120 giorni dalla data di vendita (termine da considerare non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della legge 742 / 1969 – Corte di Cassazione, Sezione III, n. 18421 / 2022). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario potrà essere chiamato a versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate nel precedente punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 - Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate dal Professionista Delegato, mediante assegno circolare intestato, anche in forma abbreviata, "Procedura

Esecutiva R.G.E. nn. 1/2021 e riuniti Tribunale di Como”. L’aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Professionista Delegato l’atto da cui risulti il consenso all’iscrizione d’ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota d’iscrizione. Successivamente, il Professionista Delegato, per il tramite dell’ausiliario visurista, riceverà dalla Cancelleria il decreto di trasferimento ad uso trascrizione, sottoscritto dal Giudice, e lo presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari, unitamente agli atti ricevuto dall’aggiudicatario (contratto + nota d’iscrizione ipotecaria). Conformemente a quanto previsto dall’art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Professionista Delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell’Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\* da parte di \*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\* del \*\*\* rep. \*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall’art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca di cui all’allegata nota”*. In caso di revoca dell’aggiudicazione, e sempre che l’Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all’Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

B4 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l’aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali / tributari conseguenti all’acquisto del bene. Si evidenzia che l’art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell’aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali (indicativamente fino a un massimo di € 1.395,68), oltre alle spese sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall’aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall’aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell’art. 587 c.p.c.

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

## C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

### C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c. c. 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 c. c. (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 c. c. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### C3 – LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal Giudice dell'Esecuzione, redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

### C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE

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

### C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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

### C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

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

competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380 / 2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47 / 1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

#### C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

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

#### C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

#### C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

#### C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, in conformità alle previsioni dell'art. 586 c.p.c. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre afficenze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### C11 – SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art. 570 c.p.c.).

#### C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

#### C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti (alla cui attenta lettura si rinvia), con spese a carico della procedura.

#### C14 – CONTRATTI DI LOCAZIONE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Si invita a leggere con attenzione la sezione "Stato di possesso" in relazione ad ogni singolo

lotto del presente avviso di vendita, al fine di rilevare la presenza o meno di contratti di locazione immobiliare riguardanti gli immobili oggetto di vendita giudiziaria. Si avvisa che, nel caso di contratti di locazione immobiliare ad uso non abitativo, la sentenza della Corte di Cassazione n. 22166/2023 ha statuito che l'acquirente dell'immobile in forza di decreto di trasferimento intervenuto prima della cessazione della locazione è tenuto a corrispondere l'indennità prevista dall'art. 34 della Legge 392/1978, e che la debenza della stessa quale condizione per il rilascio esclude che il conduttore sia tenuto alla corresponsione del maggior danno fino al rilascio, essendo invece tenuto solo a corrispondere l'ammontare di quanto dovuto a titolo di canone.

#### C15 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

#### C16 – DICHIARAZIONE 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.).

#### C17 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

#### C18 – RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

#### C19 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione di non proseguibilità della procedura.

#### D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della

data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.como.giustizia.it](http://www.tribunale.como.giustizia.it), [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, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice, n° della procedura, nonché del Custode Giudiziario e del Professionista Delegato con i loro recapiti telefonico e di posta elettronica. Potranno invece essere omessi i dati catastali e i confini del bene.

Como, 15 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Giulia Pusterla  
