

N. 6/2025 C.P.



**TRIBUNALE DI COMO**  
**Sezione I Civile**

\* \* \* \* \*

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

\* \* \* \* \*

**IL GIUDICE DELEGATO**

- Letta l'istanza con la quale il Liquidatore Giudiziale chiede che venga disposta la vendita mediante procedura competitiva dei seguenti beni immobili all'attivo del Concordato;
- vista l'autorizzazione del Comitato dei Creditori e visto il parere favorevole del Commissario Giudiziale;
- viste le perizie di stima dell'Arch. Giancarlo Cattaneo depositate agli atti della procedura che valorizzano i beni come segue:
  - Lotto 2: € 216.500,00
  - Lotto 3: € 26.500,00
- viste le proposte irrevocabili d'acquisto già ricevute per i lotti in questione e congrue rispetto ai valori di stima;
- visti gli artt. 214-216 CCII. e gli artt. 570 e segg. c.p.c.;
- visto il D.M. Giustizia n. 32/2015;
- 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 Liquidatore Giudiziale;
- considerato che la società Zucchetti Software Giuridico Srl (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web <http://www.fallcoaste.it>;
- dato atto che questo Tribunale, con separato atto di convenzione, ha autorizzato la predetta società alla gestione, nel rispetto della normativa codicistica e regolamentare, con particolare riferimento al D.M. Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, delle vendite telematiche, da tenersi nel proprio portale internet <http://www.fallcoaste.it>, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel citato atto di convenzione;

**AUTORIZZA**

la predetta società (di seguito indicata anche come "Gestore della vendita telematica") alla gestione della vendita telematica sotto indicata, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'atto di convenzione e



sotto la supervisione del Liquidatore Giudiziale, che viene nominato referente della procedura.

### ORDINA

La vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, per il giorno **31 LUGLIO 2026**, alle ore sotto indicate, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Walter Moro in Como, Via Recchi n. 2 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.fallcoaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

\*\*\* \*\*

#### LOTTO 2 - Esperimento di vendita alle ore 10:00

**Prezzo base: € 217.000,00.= (duecentodiciassettemila/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00.= (tremila/00)**

#### LOTTO 3 – Esperimento di vendita alle ore 11:00

**Prezzo base: € 26.500,00.= (ventiseimilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.= (mille/00)**

\*\*\* \*\*

#### LOTTO 2

##### QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

##### In CASTELLANZA (VA) via Amilcare Ponchielli

**A.** Appartamento posto al piano primo.

*Identificazione catastale:* foglio 6 **particella 4965 sub. 27** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: 1.

*Coerenze:* In un sol corpo da nord ed in senso orario: affaccio, altra unità immobiliare, disimpegno comune, altra unità immobiliare, affaccio, affaccio.

Superficie catastale totale: mq 115 Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 106 mq.

**B.** Box singolo posto al piano seminterrato.

*Identificazione catastale:* foglio 6 **particella 4965 sub. 106** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: S1.

*Coerenze:* In un sol corpo da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare.

Superficie catastale totale: 17 mq.

**C.** Posto auto scoperto posto al piano terra.

*Identificazione catastale:* foglio 6 **particella 4965 sub. 133** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli Amilcare n. snc, piano: T.

*Coerenze:* In un sol corpo da nord ed in senso orario: mappale 4816, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare.



Superficie catastale totale: 13 mq.

### LOTTO 3

#### QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

In **TREZZANO SUL NAVIGLIO (VA) via Don Giacomo Casaleggi n. 5**

**A.** Box singolo posto al piano seminterrato.

*Identificazione catastale:* foglio 17 **particella 163 sub. 750** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giacomo Casaleggi n. 5, piano: S1.

*Coerenze:* In un sol corpo da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello di manovra, indi altra unità immobiliare.

\*\*\* \*\*

#### Particolarità

**L'atto di trasferimento degli immobili aggiudicati verrà rogato a cura di Notaio scelto dalla procedura.**

**I costi dell'atto notarile saranno a carico della parte aggiudicataria, come anche l'importo delle spese tecniche di vendita pari al 2% del prezzo di aggiudicazione.**

**Rinvio all'elaborato peritale:** I beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto depositata agli atti della Procedura 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) 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>)

**Avviso:** per la partecipazione alle vendite giudiziarie non è necessario avvalersi di intermediari, quali mediatori o agenzie, o altri consulenti. 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.

Ogni informazione sui beni in vendita e le indicazioni sugli aspetti procedurali potranno essere richieste al Liquidatore Dott. Walter Moro con studio in Como Via Recchi 2 - telefono 031.268002 - indirizzo e-mail [waltermoro@nomosstp.it](mailto:waltermoro@nomosstp.it).



**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 nel predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Liquidatore Giudiziale 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 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. 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 Liquidatore Giudiziale che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale, 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. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta visura o certificato del Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. competente, aggiornati a non più di 10 giorni, dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi dei beni o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nella presente Ordinanza 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'Ordinanza 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 Liquidatore Giudiziale.

### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata



anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

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

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta visura o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità – aggiornati a non più di 10 giorni – dal quale risulti la costituzione della società e idonei poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

2 – l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3 – l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4 – il numero o altro dato identificativo del lotto;

5 – la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

6 – l'indicazione del referente della procedura;

7 – la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8 – il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nella presente Ordinanza di vendita;

9 – l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

10 – il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

11 – le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

12 – l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

13 – l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

14 – ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata visura o certificato CCIAA (aggiornati a non più di 10 giorni) da cui risulti la costituzione della stessa ed i



poteri dell'offerente.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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

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

- 1 – copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- 2 – idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- 3 – idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso la banca Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù BCC con IBAN **IT40N084305106000000969861** intestato a "**M INVESTIMENTI SRL IN CONCORDATO**" 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.
- 4 – l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'Ordinanza di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- 5 – (eventuale) nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario trasmettere la dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 Cod. Civ., debitamente sottoscritta e recante in allegato la copia di valido documento d'identità del dichiarante.

In aggiunta ai predetti allegati potrà rendersi necessario allegare quanto segue:

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

#### 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 MODALITA' 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 Liquidatore Giudiziale.

Pertanto,

– coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo (offerenti analogici) dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nella presente Ordinanza innanzi al Liquidatore Giudiziale. 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 similari);

– coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche (offerenti telematici) dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e produca la dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 Cod. Civ. sottoscrivendola innanzi al Liquidatore Giudiziale.

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

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

– gli **offerenti analogici** che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

– gli **offerenti telematici** che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara il Liquidatore Giudiziale 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'Ordinanza 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 Liquidatore Giudiziale disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'Ordinanza 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 IL SALDO DEL PREZZO**

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

**B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DI PREZZO E ONERI ACCESSORI**

**B1 -** 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 Liquidatore Giudiziale, entro il termine massimo ed improrogabile di 120 giorni dalla data di vendita (termine da considerare non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della Legge 742/1969 – Corte di Cassazione, Sez. III, n. 18421/2022). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Liquidatore Giudiziale l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

**B2 -** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado 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 Liquidatore Giudiziale, mediante assegno circolare intestato alla procedura.

**B3 -** Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento, entro il termine predetto, di quanto complessivamente dovuto (sia



a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

B4 – A norma del quarto comma dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al Liquidatore Giudiziale, 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 Liquidatore Giudiziale. Il mancato assolvimento di tale obbligo da parte dell'aggiudicatario potrà comportare la sospensione e/o la revoca dell'aggiudicazione per causa imputabile all'aggiudicatario.

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

### C1 – CONDIZIONI GENERALI

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### C3 – LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

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

### C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda le 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 trasferimento di proprietà 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 (vendita negoziale) e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

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

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

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con la presente Ordinanza 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 Liquidatore Giudiziale

#### C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore Giudiziale 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" dell'elaborato peritale, al fine di rilevare la presenza o meno di contratti di locazione immobiliare riguardanti gli immobili oggetto di vendita giudiziaria.

#### C15 – COMPETENZE DEL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

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 Liquidatore Giudiziale presso il suo studio.

#### C16 – DICHIARAZIONE RESIDENZA O ELEZIONE DOMICILIO DELL'OFFERENTE

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

#### D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., la presente Ordinanza di vendita sarà resa pubblica 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 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como".

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

Como, lì 05.06.2026

IL CANCELLIERE

IL G.D. Luciano Pietro Aliquò

