



TRIBUNALE DI COMO

Sezione I Civile - Ufficio procedure concorsuali

Liquidazione giudiziale : n. 53/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Sonia Pisano

Curatore: Dott. Giulia Pusterla

* * * * *

Ordinanza di vendita senza incanto

* * * * *

Il Giudice Delegato,

- letta l'istanza con la quale il curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe chiede che venga disposta la vendita senza incanto degli immobili individuati nel lotto 1 di cui alla perizia dell'Arch. Giorgio Sampietro depositata in data 8 settembre 2025;
- visti gli artt. 570 e ss. c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni al curatore;
- visto il D.M. Giustizia n. 32/2015;
- considerato che la società Astalegale.net S.p.a. (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.spazioaste.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 portale internet <http://www.spazioaste.it>, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel citato atto di convenzione;



autorizza

la predetta società alla gestione della vendita telematica sotto indicata, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'atto di convenzione e sotto la supervisione del curatore, che viene nominato referente della procedura,

ordina

la vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia n. 32/2015) per il giorno martedì **13 ottobre 2026** alle ore sotto indicate presso lo Studio del curatore in Como, Via Carloni, 78 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1 - Esperimento di vendita alle ore 10:30

Prezzo base: € 4.922.000,00

Offerta minima € 3.691.500,00

Rilancio minimo € 100.000,00 in caso di gara;

* * *

Il compendio immobiliare, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, può identificarsi come segue:

Lotto 1

Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 di un complesso immobiliare a destinazione produttiva costruito negli anni 70 e che fino al 2017 ha subito interventi di manutenzione e di ampliamento, sito in Luisago, Via Alcide De Gasperi 1/3, della superficie commerciale di circa mq. 14.480,00, costituito da un capannone industriale ed un terreno industriale della superficie catastale di mq. 288.



Il capannone industriale è a sua volta composto da un corpo di fabbrica principale indicato, nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto dell'Agenzia delle Entrate, con la lettera A) e da diversi altri corpi secondari di servizio alla attività principale indicati con le lettere da B a G.

Gli edifici sono stati realizzati con strutture portanti in telaio prefabbricato in cemento armato e in parte in cemento armato realizzato in opera, con tamponamenti in parete in muratura e in parte in pannelli prefabbricati, con coperture a falde in lamiera coibentata dotate di lucernari.

Negli uffici sono presenti maggiori finiture e impianti.

Il riscaldamento risulta centralizzato con caldaie a metano, radiatori negli uffici e aerotermi negli spazi produttivi.

Negli uffici, laboratori e nell'edificio dimostrativo sono inoltre presenti singoli impianti di aria condizionata alimentati da pompa di calore.

Nel dettaglio il capannone industriale è composto da:

A) un primo fabbricato a sud ovest con accesso anche dal civico 3 che ospita:

- al piano primo sottostrada: deposito;
- al piano terra: uffici, spogliatoi, mensa, infermeria;
- al piano primo: uffici e laboratori

un secondo fabbricato a sud est che ospita: centrale termica, officina e laboratori con soppalchi;

un terzo fabbricato che si sviluppa sull'asse sud / nord che ospita: zona di ingresso, uffici e laboratori al piano primo;

altri fabbricati che ospitano, in senso antiorario, seguendo l'ordine di lavorazione dei prodotti, i reparti impasto, macinazione, colori, finitura, lavaggio, confezionamento, magazzino spedizione;

B) sala dimostrativa, uffici e laboratorio;

C) cabina elettrica;

D) sala prove e confezionamento;

E) locale compressori;



F) locale pompe;

G) vasca di raccolta acque.

In epoca successiva è stato realizzato un moderno sistema antincendio indicato in perizia con due ulteriori corpi:

H) locale per le pompe antincendio;

I) grande serbatoio di riserva idrica.

I fabbricati nel loro complesso attualmente si presentano in uno stato di sufficiente manutenzione, coerente con la loro vetustà.

Identificazione catastale e coerenze

Catasto Fabbricati, Comune di Luisago, foglio 1, particella 118, subalterno 703, categoria D/1, rendita catastale € 131.889,98, piano: S1-T-1 insistente su terreno distinto al Catasto Terreni, con mappale 118, are 392.65, ente urbano.

Coerenze: a nord con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino", a est con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino" e con i mappali 313, 147, 836, 827, a sud con la via De Gasperi da cui si accede, a ovest con i mappali 1351, 1204, 1034, 570

Catasto terreni

Comune di Luisago, foglio 1, particella 1083, qualità prato, classe 3, superficie mq. 288, reddito agrario €1,04, reddito dominicale € 1,19.

Coerenze: a nord e a est con il mappale 308, a sud e a ovest con il mappale 3102 ex roggia detta "Fontanino".

Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state realizzate delle pareti in muratura di divisione interna per necessità lavorative senza ottenere le necessarie autorizzazioni: al piano primo del corpo A uffici porzione a nord dopo la scala di collegamento con la produzione al piano primo sottostrada



del corpo A nel ripostiglio adiacente al deposito carrelli al piano terra del corpo A all'interno della mensa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** con costi di regolarizzazione in sanatoria edilizia stimati in € 8.000,00

Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state realizzate delle pareti in muratura di divisione interna per necessità lavorative senza ottenere le necessarie autorizzazioni: al piano primo del corpo A uffici porzione a nord dopo la scala di collegamento con la produzione al piano primo sottostrada del corpo A nel ripostiglio adiacente al deposito carrelli al piano terra del corpo A all'interno della mensa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamento della planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** con aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA e costi di regolarizzazione stimati in € 1.000,00

Conformità urbanistica

Nessuna criticità, gli immobili risultano conformi.

Corrispondenza dati catastali / atto

Nessuna criticità, gli immobili risultano conformi.

Stato di possesso

Alla data odierna il compendio risulta concesso in comodato d'uso fino al 25 febbraio 2027 ad Almasys S.r.l., con sede in Como, Via Alciato, 2, per consentire alla stessa, acquirente di tutti i beni mobili strumentali della liquidazione giudiziale, di custodire e movimentare tali beni.

Rinvio all'elaborato peritale

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto



valutatore, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - P.V.P., <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Richiesta di sopralluogo

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

Le visite ai beni posti in vendita saranno consentite unicamente nel rispetto delle condizioni comunicate dal curatore.

NB: per motivi organizzativi legati alla gestione degli accessi, successivamente alla data del 5 ottobre 2026 non potranno essere richiesti sopralluoghi (anche per il tramite del P.V.P.).

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 e il curatore.

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 agli 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 alla presente ordinanza e ne



formano parte integrante.

Al sottoscritto curatore potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

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

* * * * *

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono disciplinate dalle seguenti disposizioni generali in materia di vendite giudiziarie immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona mista.

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 OPERAZIONI PRELIMINARI E NECESSARIE PER GLI OFFERENTI
CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP
(<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all’art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- 4) la lettura del manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica reperibile anche 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 Gestore della vendita telematica



all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul 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 (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata nell'ordinanza). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo Studio del curatore. Sulla busta saranno annotati, a cura del curatore o di un suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del curatore, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata nell'ordinanza).

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. 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" (p.e.c.), 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 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 dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 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.

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

A4 CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato



civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Nota bene:

- 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (curatore);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;



- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un **assegno** esclusivamente **circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente** - intestato a "Tribunale di Como – Liquidazione giudiziale Eptains S.p.a.", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c. Inoltre:

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia 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 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;
- per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente, allegare la copia dei documenti necessari.

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

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario / postale sul conto corrente aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Lezzeno con IBAN IT 75 T 08618 10900 000000603719 intestato a "Tribunale di Como – Liquidazione giudiziale Eptains S.p.a." con causale: "Versamento cauzione - Lotto 1"; 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. 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.



Inoltre:

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia 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 nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente allegare la copia dei documenti necessari.

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 CON MODALITÀ TELEMATICA

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 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.

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 comparendo personalmente innanzi al curatore.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'ordinanza di vendita innanzi al curatore;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Il curatore, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'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. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

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

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



Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'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.

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

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 indicativo di 14 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto corrente 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 DEL PREZZO E DEGLI 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 che verrà indicato dal curatore (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a “Tribunale di Como – Liquidazione giudiziale Eptainks S.p.a.”), ed in ogni caso secondo le istruzioni fornite dal curatore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al curatore 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 curatore, mediante assegno circolare intestato come da indicazioni del curatore oppure con bonifico sul conto corrente che verrà indicato dal curatore. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al curatore l'atto da cui risulti il consenso all'iscrizione d'ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota d'iscrizione.

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 di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) secondo i conteggi effettuati dal curatore, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

C2 GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c. c. nella vendita giudiziarie 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 giudiziarie 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 od ambientali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C3 LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal Giudice Delegato. L'elaborato peritale è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per l'ordinanza di vendita.

C4 LA CONFORMITÀ CATASTALE

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda le vendite coattive.

C5 IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ



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

C6 EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

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

C7 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

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

C8 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

C9 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali 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 giudiziarie sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, del decreto di ammissione al concordato preventivo e della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della liquidazione giudiziale.

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).

C12 GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

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

C13 COMPETENZE DEL CURATORE

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

C14 DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL' OFFERENTE

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

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., 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, www.tribunale.como.giustizia.it, e www.asteimmobili.it, e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como".

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

Ogni informazione sui beni in vendita e le indicazioni sugli aspetti procedurali potranno essere richieste al curatore Dott. Giulia Pusterla, con Studio in Como, Via Carloni, 78, telefono 031.242774 - 242338, indirizzi email e p.e.c. lgeptainks@giuliapusterla.it e f53.2025como@pecliquidazionigiudiziali.it.

Como, li 7 luglio 2026

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Sonia Pisano

