



Tribunale Ordinario di Como

Prima Sezione Civile - procedure concorsuali

Cancelleria Procedure Concorsuali (procedureconcorsuali.tribunale.como@giustiziacert.it)

Liquidazione Giudiziale: N. 47/2025 “LARIOVINI SNC DI POZZETTI LUIGI E C. SELEZIONE E IMBOTTIGLIAMENTO VINI D.O.C. LOMBARDIA”

Giudice Delegato: Dr.ssa Sonia Pisano

Curatore: Dott. Matteo Tedeschi

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

Il Giudice Delegato alla Liquidazione Giudiziale

- letta l'istanza con la quale il Curatore della Liquidazione Giudiziale chiede che venga disposta la vendita senza incanto del compendio immobiliare all'attivo della Liquidazione Giudiziale;
- richiamato il Programma di Liquidazione ex art. 213 CCII in atti;
- visti gli artt. 216 CCII, 570 e segg. del c.p.c.,
- ritenuta di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al Curatore;
- considerato che la Zucchetti Software Giuridico srl (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web www.fallcoaste.it

AUTORIZZA

la suddetta società alla gestione delle vendite telematiche sottoindicate, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'atto di convenzione e sotto la supervisione del Curatore, che viene nominato referente della procedura,

O R D I N A

la vendita giudiziaria senza incanto con modalità sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei diritti di proprietà della Liquidazione Giudiziale sotto indicati, ai sensi degli artt. 570, 571, 572, 573 e 574 c.p.c. **per il giorno 30 settembre alle ore 15:00 presso lo Studio del Curatore Dott. Matteo Tedeschi in Como Via Giulini, 12** per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet www.fallcoaste.it per gli offerenti con modalità telematica. Le proprietà immobiliari vengono vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA



LOTTO UNO – Udienda di vendita 30 settembre 2026 alle ore 15:00**Prezzo base: € 76.000,00 – Offerta minima 57.000,00 – Rilancio minimo € 2.000,00** in caso di gara;**LOTTO DUE – Udienda di vendita 30 settembre 2026 alle ore 15:00****Prezzo base: € 116.000,00 – Offerta minima 87.000,00 – Rilancio minimo € 2.000,00** in caso di gara;**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

LOTTO UNO**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:**

- A) **Negozio** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di 30,62 mq, locale unico adibito a negozio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 330 cm.

Identificazione catastale: foglio 10 particella 539 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana, 5, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 539 sub. 701, filo edificio su mappale 9958.

Identificato al Catasto Terreni: foglio 9 mappale 9958 are 03.60 qualità Ente Urbano.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930

- B) **Abitazione** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di 158,50 mq, abitazione posta su più livelli: a piano terra disimpegno/vano scala, cucina, tinello e portico. A piano primo vano scala, camera, bagno e balcone. A piano secondo/sottotetto ripostiglio. A piano primo sottostrada cantina, vano scala ed intercapedine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/S1/1/2, ha un'altezza interna di PT 340 cm, P1 315 cm; P2 h max 225 cm; S1 200 cm.

Identificazione catastale: foglio 10 particella 539 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 165 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana, 5, piano: S1/T/1/2.

Coerenze: da nord in senso orario a piano terra con filo edificio su mappale 9958, mappale 539 sub. 2.

Identificato al Catasto Terreni: foglio 9 mappale 9958 are 03.60 qualità Ente Urbano.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

- C) **Ente urbano** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di 5,00 mq, terreno.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 9957 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9956 e 9958.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente - Altre limitazioni d'uso

Si rimanda a quanto riportato in perizia a pag. 3.



Vincolo, stipulata il 19/03/1979 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi ai nn. 25772 di repertorio, trascritta il 03/04/1979 a Como ai nn. 4172/3538, a favore di Comune di Fino Mornasco, contro xxxxxxxx, derivante da vincolo di destinazione a parcheggio.

Atto portante vincolo di destinazione a parcheggio a favore del Comune di Fino Mornasco ed a carico di xxxxxxxx, relativamente a porzione della superficie di mq. 50 a parte dell'area al mapp. 2778, individuata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto.

Provenienza e servitù/vincoli risultanti dai titoli

Si rimanda integralmente, per la ricostruzione della provenienza ultraventennale, a quanto riportato nella perizia estimativa alle pagg. 5 - 6 - 7, della quale di seguito si richiamano gli elementi di maggiore rilievo.

TRA.2041/1888 (7.4.1926)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto quanto segue:

* i terreni di cui sopra risultano gravati da servitù di passo lungo la seconda tratta della coerenza di est a favore dei mapp.538/d e mapp.540/g; con facoltà per i proprietari di sistemare in altre posizioni l'accesso oppure attraverso il mapp.577;

* la roggia denominata "dei Molini o di Desio" parzialmente usata per l'irrigazione anche del mapp.595, rimane di proprietà del venditore che ne continua a concedere l'uso dell'acqua anche per l'irrigazione.

TRA.6263/5344 (2.12.30)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto la servitù di passo a carico dei terreni di cui sopra, lungo la coerenza di est a favore dei mapp.538/d e mapp.540/g, fino alla sistemazione di altro passo nella coerenza nord.

TRA.2780/2318 (20.5.32)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto che la roggia denominata "dei Molini o di Desio" parzialmente usata per l'irrigazione anche del mapp.595, rimane di proprietà del venditore che ne continua a concedere l'uso dell'acqua anche per l'irrigazione.

TRA.9666/8532 (17.11.62)

TRA.22089/12019 (23.6.2004)

TRA.2723/1985 (11.2.2014)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre nel presente verbale di conciliazione, quanto segue: sulla fascia di terreno a ridosso della Via Dogana, per la larghezza di mt.3,00, viene costituita servitù di passaggio di sottoservizi (acqua, gas, energia elettrica, fognatura ecc.) a favore delle unità immobiliari ai mapp.539/701 e mapp.539/7 e a carico dei mapp.9951, mapp.9958 e mapp.9955 (fascia di terreno identificata con le lettere A-B-C-D e retinata in colore rosso nella planimetria allegata al presente verbale);

XXXXXX si impegna a eseguire demolizione della porzione di manufatto abusivo (tettoia) insistente sul lotto assegnato alla società "XXXXXXXXXXXXXX" entro e non oltre 90 gg dalla sottoscrizione del presente verbale di conciliazione;

l'accesso pedonale e carraio ai mapp.9960, mapp.9962, mapp.2712 e mapp.2714 assegnati alla XXXXXXXXXXXXXXXX", è dato esclusivamente dai terreni ai mapp.2713, mapp.7834 e mapp.7835 già di proprietà della stessa società, fino alla Via Dogana; pertanto la società si impegna, per il presente e per il futuro,



per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a costituire servitù di passo pedonale e carraio sui terreni ai mapp.2713, mapp.7834 e mapp.7835 (fondi serventi) a favore dei mapp.9960, mapp.9962, mapp.2712 e mapp.2714 (fondi dominanti) in caso di trasferimento a qualsiasi titolo, anche parziale di detti terreni.

TRA.36653/27154 (15.12.2023)

Conformità edilizia:

Sono state rilevate delle difformità. (vedasi perizia di stima del C.T.U. Arch. Raffaella Nespoli, pag. 7 -8)

Conformità catastale:

Sono state rilevate delle difformità. (vedasi perizia di stima del C.T.U. Arch. Raffaella Nespoli, pag. 8).

Conformità Urbanistica:

Nessuna difformità

Stato di possesso

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO UNO – Udienda di vendita 30 settembre 2026 alle ore 15:00

Prezzo base: € 76.000,00 – Offerta minima 57.000,00 – Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara;

LOTTO DUE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000:

A) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di 240,00 mq.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 595 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig, superficie 240, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,98 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9961, 9951, strada, 7835

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

B) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di 1.190,00 mq

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 7834 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig, superficie 1190, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 9,83 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2713, 9962, 9961, 7835, 7833, 7832.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

C) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di 630,00 mq.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 7835 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig, superficie 630, reddito agrario 3,25 €, reddito dominicale 5,21 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7834, 9961, 595, strada, 7833.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

D) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di 1.190,00 mq

Identificazione catastale:



foglio 9 particella 7832 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig, superficie 1190, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 9,83 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2711, 7834, 7833, 6757;

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

E) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **870,00** mq

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 7833 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig, superficie 870, reddito agrario 4,49 €, reddito dominicale 7,19 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7832,7834,7835, strada 6757;

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

F) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **450,00** mq

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 9962 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig, superficie 450, reddito agrario 2,32 €, reddito dominicale 3,72 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2714,2712,9960,9961,7834;

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

G) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.310,00** mq

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 9960 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig, superficie 1310, reddito agrario 6,77 €, reddito dominicale 10,82 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2712, roggia, 9959, 9962;

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

H) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **460,00** mq

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 2711 (catasto terreni), qualità/classe prato, superficie 460, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 1,90 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10784,2713,7832,2710;

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

I) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **500,00** mq

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 2713 (catasto terreni), qualità/classe prato, superficie 500, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,07 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10784,2714,7834,2711;

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

J) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **510,00** mq

Identificazione catastale:



foglio 9 particella 2714 (catasto terreni), qualità/classe prato, superficie 510, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 2,11 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con proprietà di terzi, mappale 2712, 9962, 2713;

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

K) Terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di 1.770,00 mq

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 2712 (catasto terreni), qualità/classe prato, superficie 1770, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 7,31 €, piano: terra.

Coerenze: da nord in senso orario con proprietà di terzi, roggia, mappale 9960, 9962, 2714;

Il terreno presenta una forma pressoché regolare.

Provenienza e servitù/vincoli risultanti dai titoli

Si rimanda integralmente, per la ricostruzione della provenienza ultraventennale, a quanto riportato nella perizia estimativa alle pagg. 20 - 21 - 22, della quale di seguito si richiamano gli elementi di maggiore rilievo.

PROVENIENZA MAPP. 992 - MAPP. 9960 - MAPP. 2712 - MAPP. 2714

TRA.2041/1888 (7.4.1926)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto quanto segue:

* i terreni di cui sopra risultano gravati da servitù di passo lungo la seconda tratta della coerenza di est a favore dei mapp.538/d e mapp.540/g; con facoltà per i proprietari di sistemare in altre posizioni l'accesso oppure attraverso il mapp.577;

* la roggia denominata "dei Molini o di Desio" parzialmente usata per l'irrigazione anche del mapp.595, rimane di proprietà del venditore che ne continua a concedere l'uso dell'acqua anche per l'irrigazione.

TRA.6263/5344 (2.12.30)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto la servitù di passo a carico dei terreni di cui sopra, lungo la coerenza di est a favore dei mapp.538/d e mapp.540/g, fino alla sistemazione di altro passo nella coerenza nord.

TRA.2723/1985 (11.2.2014)

AVVERTENZA: Si precisa inoltre nel presente verbale di conciliazione, quanto segue:

sulla fascia di terreno a ridosso della Via Dogana, per la larghezza di mt.3,00, viene costituita servitù di passaggio di sottoservizi (acqua, gas, energia elettrica, fognatura ecc.) a favore delle unità immobiliari ai mapp.539/701 e mapp.539/7 e a carico dei mapp.9951, mapp.9958 e mapp.9955 (fascia di terreno identificata con le lettere A-B-C-D e retinata in colore rosso nella planimetria allegata al presente verbale);

XXXXXXXXXXXX si impegna a eseguire demolizione della porzione di manufatto abusivo (tettoia) insistente sul lotto assegnato alla XXXXXXXXXXXX entro e non oltre 90 gg dalla sottoscrizione del presente verbale di conciliazione;

L'accesso pedonale e carraio ai mapp.9960, mapp.9962, mapp.2712 e mapp.2714 assegnati alla XXXXXXXXXXXXXXXX, è dato esclusivamente dai terreni ai mapp.2713, mapp.7834 e mapp.7835 già di proprietà della stessa società, fino alla Via Dogana; pertanto la società si impegna, per il presente e per il futuro, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a costituire servitù di passo pedonale e carraio sui terreni ai



mapp.2713, mapp.7834 e mapp.7835 (fondi serventi) a favore dei mapp.9960, mapp.9962, mapp.2712 e mapp.2714 (fondi dominanti) in caso di trasferimento a qualsiasi titolo, anche parziale di detti terreni.

PROVENIENZA MAPP.7834 – MAPP.7835

in parte costituisce sede stradale della Via Dogana per una striscia di terreno di mt.8,00 dalla mezzaria stradale
Regolarità urbanistico: si rimanda per tutti i terreni indicati nel LOTTO 2 a quanto riportato in perizia di stima del C.T.U. Arch. Raffaella Nespoli, pag. 22 - 23 - 24 -25).

Conformità edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: nessuna difformità.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Stato di possesso: l'immobile risultano liberi.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO DUE – Udienza di vendita 30 settembre 2026 alle ore 15:00

Prezzo base: € 116.000,00 – Offerta minima 87.000,00 – Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara;

Rinvio all'elaborato peritale: I beni (LOTTO UNO – LOTTO DUE) sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Arch. Raffaella Nespoli, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, 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>)

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**”.

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

Si precisa che la visione degli immobili potrà essere effettuata in giorni che verranno stabiliti in base alle richieste pervenute.



***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;
- 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 Curatore e/o dal Gestore della vendita



telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei 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 Curatore, sito a Como in Via Giulini 12 che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Curatore o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Curatore, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè, del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA



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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente**). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta visura o certificato del Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. competente, aggiornati a non più di 10 giorni, dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

Se l'offerente è una persona fisica titolare di una ditta individuale, lo stesso deve dichiarare nell'offerta se intende acquistare il bene per l'esercizio dell'impresa e produrre una visura camerale recente, con data di emissione non antecedente a 10 giorni dalla data dell'asta.

Se l'offerente è un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Per i soggetti che non conoscono la lingua di provenienza dei documenti inerenti alla presente vendita e/o la lingua italiana devono essere assistiti da un traduttore/perito ufficiale iscritto all'Albo del Tribunale ovvero al ruolo Periti ed Esperti della Camera di Commercio, categoria traduttori/interpreti, ovvero iscritti ad Associazioni professionali interpreti e traduttori aventi rilevanza ex Legge n. 4/2013 nonché iscritti ad elenchi ufficiali di traduttori e interpreti di Enti aventi rilevanza pubblica.

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

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

- l'indicazione:

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

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

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque (dedotta la cauzione versata) dovrà avvenire entro il termine decadenziale massimo (e improrogabile) di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

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

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

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA



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

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

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

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

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

4 – il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

6 – l'indicazione del referente della procedura;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente** - intestato a **"TRIBUNALE DI COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 47/2025"**, 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 è presentata da una persona fisica titolare di una ditta individuale, lo stesso deve dichiarare nell'offerta se intende acquistare il bene per l'esercizio dell'impresa e produrre una visura camerale recente (aggiornata a non più di 10 giorni).

- 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.

I soggetti che non conoscono la lingua di provenienza dei documenti inerenti alla presente vendita e/o la lingua italiana devono essere assistiti da un traduttore/perito ufficiale iscritto all'Albo del Tribunale ovvero al ruolo Periti ed Esperti della Camera di Commercio, categoria traduttori/interpreti, ovvero iscritti ad Associazioni professionali interpreti e traduttori aventi rilevanza ex Legge n. 4/2013 nonché iscritti ad elenchi ufficiali di traduttori e interpreti di Enti aventi rilevanza pubblica.

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

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

1 – copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

2 – idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;

3 – idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso la BPER Sede di Como - con IBAN: IT27L0538710900000049194872 intestato a **“TRIBUNALE DI COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 47/2025”** 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'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

5 – (eventuale) nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario trasmettere la dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 Cod. Civ., debitamente sottoscritta e recante in allegato la copia di valido documento d'identità del dichiarante.

In aggiunta ai 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 è presentata da una persona fisica titolare di una ditta individuale, lo stesso deve dichiarare nell’offerta se intende acquistare il bene per l’esercizio dell’impresa e produrre una visura camerale recente (aggiornata a non più di 10 giorni).
 - 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 comparendo personalmente innanzi al Curatore.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l’offerta in formato cartaceo (offerenti analogici) dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell’ora indicati nel presente avviso innanzi al Curatore. NB: Sono ammessi alle operazioni di vendita esclusivamente gli offerenti analogici, senza possibilità di accesso per eventuali accompagnatori e/o consulenti. Durante le operazioni di vendita, vige il divieto di utilizzare apparecchi di comunicazione con l’esterno (telefoni cellulari e/o altri dispositivi simili);
- coloro che hanno presentato l’offerta con modalità telematiche (offerenti telematici) dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell’offerta.



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

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

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. 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 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 il Curatore 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 Curatore disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

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

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine è improrogabile e non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della Legge



742/1969. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DI PREZZO E ONERI ACCESSORI

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Curatore, entro il termine massimo 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 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 **“TRIBUNALE DI COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 47/2025”** oppure con bonifico sul conto corrente di pertinenza della Liquidazione Giudiziale, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Curatore l'atto da cui risulti il consenso all'iscrizione d'ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota d'iscrizione. Successivamente, il Curatore, riceverà dalla Cancelleria il decreto di trasferimento ad uso trascrizione, sottoscritto dal Giudice, e lo presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari, unitamente agli atti ricevuto dall'aggiudicatario (contratto + nota d'iscrizione ipotecaria). Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Curatore nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Curatore, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

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. 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 Curatore, nel termine fissato per il versamento del prezzo, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D. Lgs. n. 231/2007, mediante dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, il cui modello sarà fornito dal Curatore. Il mancato assolvimento di tale obbligo da parte dell'aggiudicatario non consente l'emissione del decreto di trasferimento e potrà comportare la sospensione e/o la revoca dell'aggiudicazione per causa imputabile all'aggiudicatario.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

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

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

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

C3 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

C4 – LA CONFORMITÀ CATASTALE



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

C5 – IL CERTIFICATO DI 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 (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 il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art. 570 c.p.c.).

C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

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

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore provvederà, nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 560 c.p.c. (alla cui attenta lettura si rinvia), alla liberazione del compendio immobiliare, con spese a carico della procedura.

C14 – CONTRATTI DI LOCAZIONE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

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

C15 – COMPETENZE DEL CURATORE

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

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., 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,



<https://tribunale-como.giustizia.it>, www.asteimmobili.it e 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 Curatore con i loro recapiti telefonici e di posta elettronica. Potranno essere omessi i dati catastali e i confini del bene.

Como, 21.7.2026

IL GIUDICE DELEGATO
(Dott.ssa Sonia Pisano)

