



TRIBUNALE CIVILE DI COMO

C.P. 16/2020

Concordato Preventivo:



Omologa:

16 novembre 2021

Giudice Delegato:

Dott.ssa Sonia Pisano

Commissario Giudiziale:

Dott. Guido Bocchietti

* * * * *

Ordinanza di vendita senza incanto

* * * * *

Il Giudice Delegato,

- letta l'istanza con la quale il Commissario Giudiziale del concordato preventivo in epigrafe chiede che venga disposta la vendita senza incanto dell'immobile e dei terreni individuati nelle perizie dell'Arch. Rossella Bianchi datate 23 novembre 2023 e 7 giugno 2021 depositate agli atti della procedura;
- considerato il parere del Comitato dei Creditori;
- 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 commissario;
- 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 commissario, 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 **19 novembre 2026 alle ore 15,00**, presso lo Studio del Commissario Giudiziale in Como, Via Volta 53, 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 1000/1000 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 2a : IMMOBILE AD USO RISTORANTE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio – Servizi Catastali, come segue:

Intestatario:

ALPE SRL con sede in MARIANO COMENSE C.F. 02377690132 Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - Comune TAVERNERIO Sezione TAV – Foglio 11

RISTORANTE - Part. 1110 sub. 718, Cat. D/8, Rendita Euro 7.802,00, Via Briantea n. 41C, Piano T – ALLEGATO 2a-5.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale presentata il 14.07.2023 prot. n. CO0079520 – ALLEGATO 2a-6. L'unità immobiliare deriva dalla precedente scheda n.CO0118278 del 17.12.2019 a variazione della part.1110/710 già scheda n.65471 del 17.10.2000 a variazione della part.1110/16 (già scheda n.68/1 del 01.04.1986 a variazione delle part.1110 dal sub.11 al sub.15) e part.1110 dal sub.701 al sub.708 (già scheda n.W00575 del 29.12.1998)

AREA URBANA - Part. 1110 sub. 713, Cat. F/1, Cons. 15 mq, Via Briantea n. 41C, Piano T – ALLEGATO 2a-7.

AREA URBANA – Part. 1110 sub. 714, Cat. F/1, Cons. 743 mq. Via Briantea n. 41C, Piano T – ALLEGATO 2a-8.

AREA URBANA – Part. 1110 sub. 716, Cat. F/1, Cons. 22 mq. Via Briantea n. 41C, Piano T – ALLEGATO 2a-9.

Le unità immobiliari ai punti B, C e D sono rappresentate sull'Elaborato Planimetrico del 14.07.2023 prot. CO0079520 – ALLEGATO 2a-3.

Le aree urbane derivano dalla variazione della part.1110/711 già scheda n.CO0118278 del 17.12.2019 a variazione della part.1110/710 già scheda n.65471 del 17.10.2000 a variazione della part.1110/16 (già scheda n.68/1 del 01.04.1986 a variazione delle part.1110 dal sub.11 al sub.15) e part.1110 dal sub.701 al sub.708 (già da scheda n.W00575 del 29.12.1998).

LASTRICO SOLARE – Part. 1110 sub. 717, Cat. F/5, Cons. 345 mq. Via Briantea n. 41C, Piano 1 – ALLEGATO 2a-10.

L'unità immobiliare è rappresentata sull'Elaborato Planimetrico del 14.07.2023 prot. CO0079520 – ALLEGATO 2a-3. L'unità immobiliare deriva dalla part.1110/711 già scheda n.CO0118278 del 17.12.2019 a variazione della part.1110/710 già scheda n.65471 del 17.10.2000 a variazione della part.1110/16 (già scheda n.68/1 del 01.04.1986 a variazione delle part.1110 dal sub.11 al sub.15) e part.1110 dal sub.701 al sub.708 (già scheda n.W00575 del 29.12.1998).

Coerenze a corpo part. 1110 sub. 718, 713, 714, 716 al piano terra da mappa ed elaborato planimetrico da nord verso est in senso orario: Via Briantea, part. 1110 sub. 712, terrapieno part. 1109, 2109, 1236, 1235 e part. 1110 sub. 715, part. 1110 sub. 715 e part. 874.

Coerenze part. 1110 sub. 717 al piano primo da mappa ed elaborato planimetrico da nord verso est in senso orario: affaccio su part. 1110 sub. 714, 718, 713 e 712, part. 1109, 2109, 1236, 1235, part. 1110 sub. 715, part. 1110 sub. 709, affaccio su part. 1110 sub. 714.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è identificato sulla mappa castale ed al CATASTO TERRENI del Comune TAVERNERIO Sezione TAV – Foglio 9 – con la

Particella n. 1110 ENTE URBANO di are 17.30 derivante da T.M. 8332 del 07.02.1981, T.M. 108208 del 29.10.1998, T.M. 202938 del 17.03.2000 e T.M. 117483 del 16.12.2019 La particella comprende la part. 1110, 1346 e 1546 – ALLEGATO 2a-2.

Coerenze sulla mappa catastale in senso orario da nord verso est: Via Briantea, part. 1555, 1109, 2109, 1236, 1235, 874.

Prezzo base: euro 525.000,00

Offerta minima euro 393.750,00

Rilancio minimo: euro 10.000,00 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 perizia sopra citata, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, può identificarsi come segue:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto 2a è composto da un immobile a destinazione commerciale, da aree esterne e da lastrico solare di pertinenza che fanno parte di un complesso edilizio a destinazione commerciale e turistico-ricettivo situato nella zona sud-ovest del territorio del Comune di Tavernerio.

La zona è attraversata dalla Strada Statale n. 342 Como-Bergamo ed è caratterizzata da un'alta densità di insediamenti produttivi/artigianali/logistici ubicati lungo la strada statale Via Briantea e da insediamenti residenziali.

Il complesso immobiliare è situato in Via Briantea n. 41C. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da un fabbricato pluripiano costruito nel 1978 con successive varianti di modifiche, ampliamenti e trasformazioni anche funzionali e da un'area esterna di pertinenza in parte destinata a parcheggio pubblico. L'area ha una forma irregolare e si sviluppa su due quote seguendo l'andamento del pendio collinare che digrada verso la strada statale. Attualmente il fabbricato è composto dal piano terra a destinazione commerciale (ristorante), che si sviluppa prevalentemente lungo il confine sud e su quasi tutta la lunghezza del terreno, e da altri due piani fuori terra - primo e secondo - a destinazione ricettivo-residenziale. La porzione di fabbricato che si sviluppa su tre piani, di cui uno parzialmente contro terreno, è stata edificata nel 1978 mentre la porzione di fabbricato che si sviluppa su un piano è stata inizialmente edificata nel 1987. La

porzione di fabbricato che si sviluppa al piano terra è composta da un'unità immobiliare commerciale mentre la porzione di fabbricato che si sviluppa al piano primo e secondo è composta un'unità immobiliare costituita da dieci monolocali con accesso diretto dall'esterno.

Il fabbricato presenta le seguenti tipologie costruttive e finiture:

La porzione ad uso commerciale presenta una struttura portante in telaio di cemento armato, tamponamenti perimetrali in muratura in parte in blocchi di laterizio ed in parte in c.a., copertura piana in c.a., muratura esterna verso il piazzale rivestita in pietre listate decorative, serramenti esterni metallici dotati di vetrocamera;

La porzione di fabbricato che si sviluppa anche al primo e secondo piano a destinazione ricettivo-residenziale presenta una struttura portante in telaio di cemento armato, tamponamenti perimetrali esterni in mattoni intonacati e tinteggiati, copertura a quattro falde con manto di copertura in tegole in condizioni sufficienti, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili di protezione.

L'area esterna si sviluppa su due quote, è interamente recintata e presenta un ingresso carraio senza cancello:

La porzione di maggiore superficie situata verso la strada statale è adibita a parcheggio ed è interamente rivestita in blocchi di cls autobloccanti carrabili, l'area ha destinazione urbanistica di servizio pubblico (parcheggio);

La rimanente superficie dell'area esterna è in parte adibita ad area verde senza alberature. Verso l'angolo nord-est sono presenti una piscina interrata ed una piccola vasca decorativa in scarse condizioni manutentive. Verso il lato ovest del terreno è presente una scala che consente l'accesso alla porzione di area esterna posta ad una quota superiore.

AVVERTENZA: durante lo svolgimento dell'attività peritale non si è determinato con certezza la linea di confine nord in adiacenza alla banchina stradale. Detta linea di confine dovrebbe essere verificata in contraddittorio con l'Amministrazione Provinciale/Anas. Le aree esterne rilevate e costituite con la pratica di variazione catastale al Catasto Fabbricati del 14.07.2023 n. CO0079520 sono quelle delimitate dalla recinzione.

Il fabbricato e l'area esterna presentano uno stato manutentivo sufficiente.

L'unità immobiliare ad uso RISTORANTE (punto A del paragrafo seguente) sviluppa un disegno planimetrico irregolare, i lati est, sud e ovest sono controterreno e lo sviluppo dei locali interni ha una buona funzionalità: l'accesso principale è centrale e gli accessi secondari e di servizio avvengono dalle aree di pertinenza, di cui la principale è adibita a parcheggio, la porzione verso ovest è caratterizzata dalla cucina e dai locali di servizio, la porzione verso est è caratterizzata dalla sala ristorante. L'unità immobiliare è stata oggetto di recente ristrutturazione interna: le murature interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti murari sono in piastrelle di gres porcellanato e ceramica, le porte interne sono in legno laminato, sono presenti controsoffitti e contropareti in cartongesso tinteggiato. Gli impianti presenti – elettrico, idro-sanitario, gas, riscaldamento – sono dotati di dichiarazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è composto da pompe di calore con inverter con diffusori ad aria, l'acqua calda sanitaria per l'attività ed i servizi è prodotta da una caldaia a condensazione.

Il PIAZZALE ad uso parcheggio (punto B) è dotato di n. 31 posti auto ed è un'area a destinazione urbanistica di servizio pubblico.

L'AREA ESTERNA di pertinenza (punto C) è di piccole dimensioni ed è adiacente alla sala ristorante – consente l'uscita verso l'esterno nel caso si verificassero condizioni di emergenza.

L'AREA ESTERNA di pertinenza (punto D) è di piccole dimensioni ed è adiacente alla strada ed al piazzale. Detta area potrebbe essere utilizzata per la posa dei cassoni per la raccolta dei rifiuti differenziati del ristorante. Sulla recinzione dell'angolo nord-ovest è localizzato il vano contatori per la fornitura di energia elettrica.

Il LASTRICO SOLARE (punto F) è sito al piano primo e corrisponde alla porzione di copertura del ristorante verso est. Su questo spazio sono posizionati alcuni macchinari degli impianti a servizio del ristorante.

La porzione di fabbricato ad uso ristorante presenta uno stato di manutenzione esterno sufficiente ed uno stato di manutenzione interno ottimo.

Le aree esterne di pertinenza presentano uno stato di manutenzione buono.

Il lastrico solare necessita di essere ristrutturato.

AVVERTENZA:

L' impermeabilizzazione del lastrico solare presenta uno scarso stato manutentivo tanto che si sono verificati episodi infiltrativi all'interno del ristorante; è stata recentemente ristrutturata solo la piccola porzione d'impermeabilizzazione in corrispondenza dell'ingresso del ristorante;

Il rivestimento in pietra naturale posato sullo sporto di gronda della facciata nord verso la strada statale necessita di interventi di messa in sicurezza e di ristrutturazione in quanto si è distaccato in alcuni punti e presenta alcune fessurazioni.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Di seguito sono indicate le difformità più significative derivanti dal raffronto dello stato attuale con le pratiche edilizie assentite e con la planimetria catastale del sub. 718 (ristorante):

Particella n. 1110 sub. 718: lo stato attuale è sostanzialmente corrispondente all'ultima pratica edilizia presentata P.Ed. 178/2019. Si evidenziano alcune difformità che riguardano: la presenza di un divisorio interno in cartongesso realizzato tra la sala ristorante e la zona cantina vini, la mancata autorizzazione di agibilità delle autorimesse al piano terra (ora ristorante), il mancato reperimento durante lo svolgimento dell'attività peritale della Denuncia delle Opere in c.a. delle ex autorimesse in ampliamento all'edificio originario; l'iter burocratico di alcune pratiche edilizie non è stato completato, la presenza verso il confine est dell'area esterna di una tettoia non assentita che presenta uno scarso stato manutentivo e che dovrà essere rimossa con spese a carico del proprietario del Lotto 2b.

Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con idonee pratiche edilizie e/o integrazione documentale.

La particella n. 1110 identificata al Catasto Terreni Sez. TAV Fg. 9 ricade nella Variante del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Tavernerio, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28.04.2026, in **Ambito a prevalente destinazione commerciale (art. 49)**.

L' ALLEGATO 2a-13 agg riporta l'estratto della tavola grafica 1cv-Azzonamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (All. 1v) e l'art. 49 (Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione commerciale) delle Norme Tecniche di Attuazione.

AVVERTENZA:

Si fa presente che gli atti del P.G.T. acquisteranno efficacia con la pubblicazione dell'avviso della

loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia (BURL), attualmente non ancora avvenuta.

La banca dati catastale è allineata.

Oneri tecnici ed amministrativi presunti per la regolarizzazione € 5.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è locato alla società Florya S.r.l. con sede a Tavernerio a seguito di sottoscrizione in data 25.11.2019 del “Contratto di Locazione di immobile strumentale con esercizio dell’opzione per l’assoggettamento all’IVA “della durata di anni sei dal 01.12.2019 al 30.11.2025 con rinnovo tacito di altri anni sei. Il contratto è stato registrato all’Agenzia delle Entrate di Como il 18.12.2019 con il n. 009185 Serie 3T – prot. telematico 19121812530350796 ed è stato oggetto di rinegoziazione del canone a partire dal 16.05.2023 con la fissazione dell’importo annuo di euro 36.000,00= comunicato all’Agenzia delle Entrate il 13.06.2023 prot. telematico 23061317494922336.

Lotto 3 TERRENO AGRICOLO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno oggetto di stima è identificato all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio – Servizi Catastali, come segue:

Intestatario:

ALPE SRL con sede in MARIANO COMENSE C.F. 02377690132 Proprietà per 1/1

Catasto Terreni

Comune VALMOREA Sezione CASANOVA LANZA – Foglio 9

A. TERRENO - Particella n. 1707 di are 35.01, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, R.D. Euro 7,23, R.A. Euro 0,90 derivante da: Frazionamento del 14/07/1995 prot. n. 53840 in atti dal 29/09/2000 (n. 6315.1/1995) – Allegato 3_2.

Il terreno è identificato sulla mappa catastale con la particella n. 1707 – Allegato 3_1 – le cui coerenze in contorno in senso orario da nord-est sono: part. 1708, 1718, sull’ altro foglio di mappa part. 1689, 662, 702, 654, 1407, 1406, 1405, 947.

Prezzo base: euro 18.750,00

Offerta minima euro 14.063,00

Rilancio minimo: euro 1.000,00 in caso di gara;

PROPRIETARIO ATTUALE

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto è composto da un **terreno agricolo** che è situato nella zona sud-est del territorio del Comune di Valmorea. La zona è posta nelle vicinanze della Strada Provinciale n. 23 ed è facilmente raggiungibile anche dai centri abitati limitrofi; il terreno è adiacente ad una zona edificata mista artigianale con alcuni capannoni con attività presenti. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Il terreno è boscato, non si rilevano attività recenti di manutenzione e sfruttamento e non è di particolare pregio ad eccezione di diverse piante di castagno. L'orografia del terreno è sostanzialmente regolare e di discreta accessibilità direttamente dalla Via Brughiere; all'interno del lotto non sono presenti tracce di sentieri o strade campestri.

STATO DI OCCUPAZIONE/USO DEL TERRENO

Non è stata verificata presso l'Agenzia delle Entrate la presenza di contratti di locazione e la società proprietaria non ha prodotto alcun documento in merito.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 15/2021 rilasciato dal Comune di Valmorea il 10.05.2021 - Allegato 3_3, che è parte integrante ed inscindibile della presente relazione, attesta che il terreno oggetto di stima con riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Valmorea, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 27.02.2009 ricade:

- in relazione al Piano delle Regole in Ambito di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, superficie boscata in zona B-34

Le norme che regolano l'edificazione in questo ambito sono contenute nell' art. 33 – Superficie boscata

- in relazione al Documento di Piano in Ambito Territoriale Strategico N. 2 “Le emergenze ambientali

del cordone morenico “Le norme che regolano l’edificazione in questo ambito sono contenute nell’art. 3.3 Ambiti territoriali strategici

- in relazione allo Studio Geologico del territorio comunale – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – in classe 3[^] di fattibilità geologica
- in relazione al Piano di Classificazione Acustica in classe III[^] Aree ad uso prevalentemente residenziale

Il terreno agricolo identificato al Catasto Terreni Foglio 9 con la particella n. 1707 ricade nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Valmorea, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 09.06.2023 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 15.05.2024 in Ambiti agricoli e di interesse ambientale – Perimetro bosco PIF con Fattibilità geologica Classe 3[^].

L’ambito è regolato dall’art. 25 – Area boscata – delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

L’ ALLEGATO 3-4 agg riporta l’estratto della tavola grafica PR.01 del Piano delle Regole e l’art. 25 (Area boscata) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Lotto 5 DUE TERRENI AGRICOLI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni oggetto di stima sono identificati all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio – Servizi Catastali, come segue:

Intestatario:

ALPE SRL con sede in MARIANO COMENSE C.F. 02377690132 Proprietà per 1/1

Catasto Terreni

Comune CORREZZANA – Foglio 4

A. TERRENO - Particella n. 108 di are 13.75, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, R.D. Euro 2,84, R.A. Euro 0,43 derivante da: Frazionamento del 09/01/1967 prot. n. MI0016443 in atti dal 09/01/2008 FO 1118069/2007 (n. 1.1/1967) – Allegato 5_2.

B. TERRENO - Particella n. 162 di are 28.65, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, R.D. Euro 5,92, R.A. Euro 0,89 derivante da: Rettifica d’intestazione all’attualità del 10/09/1967 prot. n. MI0158544

in atti dal 02/04/2013 F.O. 153105/13 TR. 46751/42104 11/10/1967 8 N. 24740.1/2013); Frazionamento del 09/01/1967 prot. n. MI0016443 in atti dal 09/01/2008 FO 1118069/2007 (n. 1.1/1967) – Allegato 5_3.

I Terreni sono rispettivamente identificati sulla mappa catastale con la particella n. 108 e 162 – Allegato 5_1, le coerenze a corpo in contorno in senso orario da nord sono: territorio Comune di Triuggio, part. 107, 83, 58, 57, 56, 55, 54, 53, territorio del Comune di Triuggio.

Prezzo base: euro 11.250,00

Offerta minima euro 8.438,00

Rilancio minimo: euro 1.000,00 in caso di gara;

PROPRIETARIO ATTUALE

  - Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto è composto da due **terreni agricoli** che sono situati nella zona nord-ovest del territorio del Comune di Correzzana. La zona è raggiungibile dalla strada comunale Via Einaudi – poco fuori dal centro abitato di Correzzana, i terreni sono situati in un ambito a vocazione agricola e sono vicini ad una struttura di allevamento. Lungo la via Einaudi si trova un'altra attività di allevamento in funzione e due aree in completo disuso. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie di base.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di due terreni boscati che si presentano in stato di completo abbandono e privi di attività recenti di manutenzione e sfruttamento. I terreni non sono di pregio in quanto privi di piante di particolare valore, l'orografia degli stessi è alquanto irregolare e priva all'interno di tracce di sentieri o strade campestri. Una parte di tali terreni digrada verso il Torrente Pegorino che lo attraversa – il fondo di tale corso presenta una tombinatura di ispezione presumibilmente di una condotta fognaria diretta verso un impianto di depurazione comunque non nelle vicinanze. La particella n. 162 ha una forma regolare mentre la particella n. 108 ha una forma irregolare in quanto i lati nord e ovest sono adiacenti al torrente che presenta proprio in quel punto in andamento ad S. L'accesso avviene da Via Einaudi passando dai sentieri campestri sul lato est della part. 162. Nelle vicinanze ci sono sia terreni coltivati che una struttura di allevamento ma i terreni oggetto di stima non potranno mai o con

particolari complicazioni che ne azzerano l'interesse diventarne parte integrante e funzionale.

STATO DI OCCUPAZIONE/USO DEI TERRENI

Non è stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la presenza di contratti di locazione e la società proprietaria non ha prodotto alcun documento in merito.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2056 del 04.05.2021 rilasciato dal Comune di Correzzana - Allegato 5_4, che è parte integrante ed inscindibile della presente relazione, attesta che i terreni oggetto di stima con riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Correzzana, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 22.04.2009, pubblicato sul BURL n. 31 del 05.08.2009 ricadono in:

Area boscata ricompresa nel perimetro del Parco della Valle del Lambro, parte ricompresa in fascia di rispetto dei corsi d'acqua e parte interessata da percorso ciclopedonale

Le norme che regolano l'edificazione sull'ambito sopra indicato sono l'art. 46 del Piano delle Regole e l'art. 15 delle Norme Tecniche Attuative del P.T.C. del Parco.

PARTICOLARITA'

L'atto notarile di trasferimento degli immobili aggiudicati verrà rogato a cura di Notaio di Como scelto dalla procedura con costi a carico della parte aggiudicataria.

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 del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP, <https://pvp.giustizia.it/pvp>., accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Successivamente alla data del **10/11/2026** non saranno ammesse visite (anche se le richieste saranno state inserite nel portale).

* * * * *

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 commissario. Sulla busta saranno annotati, a cura del commissario 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 commissario, 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 o visura della C.C.I.A.A., non anteriore a 10 giorni, 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 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 tassativamente avvenire entro 120 giorni di calendario dalla data di aggiudicazione, senza l'applicazione della sospensione feriale;
 - 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 commissario.

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 I.V.A. (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 o visura della C.C.I.A.A., non anteriore a 10 giorni, 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 (commissario);
- 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 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 C.R.O. 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 commissario.

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, anche in forma abbreviata, a “Tribunale di Como – Alpe S.r.l. in concordato preventivo”, o **copia timbrata in originale dall'istituto bancario/postale della contabile di bonifico** sul conto corrente aperto presso Banco di Desio e della Brianza, filiale di Como, intestato a – Alpe S.r.l.

in concordato preventivo - IBAN: **IT 95Z 03440 10901 0000 0018 3100**, con causale: “Versamento cauzione – Lotto.... *(indicare il numero del 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. 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) 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 o visura 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 Banco di Desio e della Brianza, filiale di Como, intestato a – Alpe S.r.l. in concordato preventivo - IBAN: IT 95Z 03440 10901 0000 0018 3100, con causale: “Versamento cauzione – Lotto (*indicare il numero del 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. 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 o visura 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 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 commissario giudiziale.

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 commissario giudiziale;
- 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 commissario, 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 commissario 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 commissario 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 commissario 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 commissario 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 o hanno presentato la cauzione mediante bonifico 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 ultimo per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è tassativamente pari a 120 giorni di calendario dalla data di aggiudicazione, senza l'applicazione della sospensione feriale. 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 commissario (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come da indicazioni del commissario), ed in ogni caso secondo le istruzioni fornite dal commissario, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al commissario 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 commissario, mediante assegno circolare intestato come da indicazioni del commissario oppure con bonifico sul conto corrente che verrà indicato dal commissario. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al commissario 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 commissario, 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 dei tecnici. 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 giudiziarie 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 dell'atto di vendita

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

C7 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

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

C8 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

C9 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

C10 LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, del decreto di ammissione al concordato preventivo. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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 commissario.

C13 COMPETENZE DEL COMMISSARIO

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 commissario 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 Astalegale.net <https://www.astalegale.net>, Asteimmobili.it <https://www.asteimmobili.it>, Portale aste <https://www.portaleaste.com>, Pubblicomonline.it <https://www.publicomonline.it>, Spazio Aste <https://www.spazioaste.it>, Tribunale di Como <https://www.tribunale.como.giustizia.it>, Fallco Aste <https://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, del Commissario 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 allo “Studio Bocchietti e Associati” con sede in Como, Via Volta n. 53 (e-mail: info@studiobocchietti.it– p.e.c.: gbocchietti@pec.studiobocchietti.it– telefono: 031 264358) – Per visionare l’immobile e per richiedere ulteriori informazioni è possibile chiamare il numero 031 264358.

Como, lì 23.9.2026

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Sonia Pisano