TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare **R.G.E. n. 337/2024**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il **Dott. Giorgio Arnaboldi**, con studio a Como, in Via Giulini n. 12, tel. 031/5620145, indirizzo e-mail g.arnaboldi@studioarnaboldi.eu pec dottgiorgioarnaboldi@legalmail.it, delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Sonia Pisano nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

A V V I S A

che il giorno **20/01/2027** alle ore **15.00**, presso lo Studio Arnaboldi sito a Como in Via Giulini n. 12, per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet, all'indirizzo http://www.fallcoaste.it, per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia n. 32/2015) del diritto di piena proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

Prezzo base: € 107.000,00=, **Offerta minima € 81.000,00=**.

Rilancio minimo € 2.000,00= in caso di gara.

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 1:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

Villetta singola, sita in FENEGRO', Via Giuseppe Garibaldi n.12 ex Via San Rocco n.10, della superficie commerciale di 169,13 mq. ca..

Il bene di cui trattasi è costituito da villetta, di vecchia costruzione (fine anni '50), in condizioni sufficienti, con giardino circostante, ubicata in Fenegrò, al civico 12 della Via Giuseppe Garibaldi (in tratto a fondo cieco).

Il fabbricato, di tipo economico, è abitabile ma, per una migliore utilizzazione, necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione.
Attualmente il piano terra (pur avendo destinazione "accessoria": locali di sgombero/deposito etc.) è adibito a "zona giorno" in discrete condizioni con: ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno, cucina e vano ripostiglio (quest'ultimo con finiture al rustico). Nel soggiorno sono presenti tracce di umidità.
A piano 1° (raggiungibile a mezzo di scala interna a due rampe) sono ubicati: disimpegno, lavanderia, tre camere da letto, bagno e balcone. Sul lato nord l'esistente balcone è stato chiuso con serramenti in alluminio e doppi vetri.
Come meglio specificato nell'apposito paragrafo sono presenti molteplici aspetti da regolarizzare/ripristinare allo stato assentito.

Identificato al catasto fabbricati:

Comune di Fenegrò - foglio 5 - particella 5523/1-5524/1 (graffate) - categoria A/7 - classe 1 - consistenza 6 vani - rendita 526,79 Euro - indirizzo catastale: Via San Rocco n.10 (in realtà Via Giuseppe Garibaldi n.12) - piano: 1 - superficie catastale totale mq.177, escluse aree scoperte mq.173.

Identificato al catasto terreni:

Comune di Fenegrò - foglio 9 - particella 5523 (ex 177/b) - ente urbano - superficie are 1.60
Comune di Fenegrò - foglio 9 - particella 5524 (ex 1960/b) - ente urbano - superficie are 1.80
Si rileva che è presente una "risega" nella recinzione (la cui costruzione è probabilmente contemporanea a quella all'edificio), in corrispondenza dello spigolo di confine Sud/Est, che non trova riscontro nella mappa.

Coerenze appartamento:

Particella 5523/1-5524/1 (graffate): coerenze partendo da nord in senso orario: terreno pertinenziale alla particella 5523, terreno pertinenziale alla particella 5524, terreno pertinenziale alla particella 5523.
Particella 5523 (ex 177/b): coerenze in senso orario partendo da nord: particella 4393, particella 5524, particella 5326 e particella 14.
Particella 5524 (ex 1960/b): Coerenze in senso orario partendo da nord: particella 4393, limite del foglio, particella 2396, particella 983, particella 5326, particella 5523.
Coerenze dell'intero compendio in senso orario partendo da nord: particella 4393, limite del foglio, particella 2396, particella 983, particella 5326, particella 14.

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

Si rimanda a quanto riportato in perizia a pag. 3.
"Domanda giudiziale, datata 09/03/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 3038/2017 di repertorio, trascritta il 23/03/2017 a Como ai nn. 7355/4724, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, per accertamento di diritti reali. N.B. Nella relazione ventennale è precisato che la formalità non è opponibile alla procedura poiché

è stata trascritta in data successiva all'ipoteca iscritta a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa, nel cui credito è poi subentrato il creditore procedente.
Sentenza costitutiva diritti reali, datata 05/11/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 4117/2018 di repertorio, trascritta il 07/12/2018 a Como ai nn. 33441/22875, a favore di ***DATO OSCURATO***e ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da atto giudiziario.
N.B. Nella relazione ventennale è precisato che la formalità non è opponibile alla procedura poiché è stata trascritta in data successiva all'ipoteca iscritta a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa, nel cui credito è poi subentrato il creditore procedente."
Giudizi di conformità: si rimanda a quanto indicato in perizia a pag. 5 al punto 8.
Si rileva la presenza di numerose incongruenze fra lo Stato di Fatto, lo Stato Assentito (comunale) e lo Stato Catastale, di seguito si rappresentano le maggiormente impattanti.
Rispetto a quanto dichiarato in Comune e quanto rappresentato nella planimetria catastale:
* sia a piano terra che a piano 1° è diversa la distribuzione interna attualmente esistente (modifiche posizionamento tavolati, spostamenti porte etc.); le aperture esterne non sono corrispondenti, è stato chiuso (con muratura e finestra) un loggiato a piano terra che avrebbe dovuto avere un lato aperto, le rampe della scala non corrispondono, il balcone ha dimensioni differenti (nella pratica originaria, poi coerenti in una successiva, senza alcuna richiesta di modifica);
* la costruzione originaria prevedeva una zona accessoria a piano terra (nella pratica edilizia sono rappresentati due vani privi di destinazione, nella planimetria catastale è indicata la destinazione "locale di sgombero") con la parte abitativa a piano 1°, invece attualmente a piano terra è ubicata la zona giorno ed a piano primo il reparto notte; si rileva la presenza di riscaldamento a piano terra;
* il piano sottotetto (non accessibile) ha aperture finestrate prive di provvedimento autorizzativo;
* le dimensioni generali del fabbricato non sono perfettamente corrispondenti;
* nell'area pertinenziale sono stati costruiti, senza provvedimenti edilizi, alcuni manufatti accessori la cui copertura ondulata verosimilmente contiene amianto.
Per regolarizzare l'immobile occorrerà procedere con:
* demolizione degli accessori esterni,
* verifica sanabilità della chiusura del portico, in caso di impossibilità si dovrà procedere con la rimessa in pristino mediante demolizione degli elementi posti a chiusura e ripristino originario serramento,
* considerare gli ambienti a piano terra come accessori e non come locali abitatibili (rimozione attacchi servizi e termosifoni) / predisporre pratica per il recupero abitativo;

* predisposizione pratica di sanatoria, SCIA agibilità e aggiornamento catastale relativamente alle porzioni regolarizzabili, con pagamento di sanzioni e tributi, istruendo un fascicolo unico che contemperi tutti gli aspetti.

Regolarità edilizia e catastale: Si rimanda a quanto riportato in perizia a pag. 5 al punto 8.1.

"CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: demolizioni opere insanabili, predisposizione pratica di sanatoria relativa a interventi regolarizzabili, SCIA agibilità, aggiornamento catastale, pagamento sanzioni, oneri e tributi. Importo orientativo: €.35.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6/8 mesi.

Demolizione porzioni non sanabili, introduzione di pratica "in sanatoria" previa verifica dell'ammissibilità della medesima in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente mediante: rilievo, predisposizione di SCIA in sanatoria, con versamento di sanzione (importo minimo di € 1.032,00) oltre diritti di segreteria, oneri e tributi, eventuali piccole discrepanze potranno anche essere considerate ai sensi dell'art.34 bis del DPR 380/01 (tolleranze costruttive/esecutiva) qualora contenute entro i limiti previsti considerato che si tratta di interventi ante 24.05.2024, SCIA agibilità, aggiornamento catastale.

N.B. L'importo stimato è da considerare orientativo in quanto il puntuale iter sarà definibile solo in fase operativa; per tale motivo, oltre al presente importo forfetario, si è applicata un'ulteriore contrazione al prezzo di stima."

Regolarità catastale: Si rimanda a quanto riportato in perizia a pag. 5 al punto 8.2:

"Sono state rilevate le difformità trattate al punto precedente."

Regolarità urbanistica: NESSUNA DIFFORMITÀ, si rimanda a quanto riportato in perizia a pag.4 al punto 7.2.

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** con la propria famiglia; la detenzione è iniziata dal 12/06/2015.

E' stato reperito, presso l'Agenzia delle Entrate, contratto di comodato (allegato), stipulato in data 12.06.2015, con durata sino al 12.06.2016, registrato presso l'AdE di Como il 16.06.2015 al n.819/3.

Rinvio all'elaborato peritale: Si fa espresso riferimento al contenuto della perizia del C.T.U. Geom. Giovanna Tettamanti, agli atti della procedura, in cui i beni sono meglio descritti. La predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, 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.fallcoaste.it, www. https://tribunale-como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como", che deve essere sempre consultata dall'offerente e a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).
Le visite ai beni posti in vendita saranno consentite unicamente nel rispetto delle condizioni comunicate dal Professionista Delegato.
NB: per motivi organizzativi legati alla gestione degli accessi, successivamente alla data del 10.01.2027 non potranno essere richiesti sopralluoghi (anche per il tramite del P.V.P.).

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

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle **"Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto**", che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante.
Il sottoscritto Professionista Delegato è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex* art. 559 c.p.c.; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni sugli aspetti procedurali.
Allegato: Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto.

Como, 06 Novembre 2027.

II Professionista Delegato
F.to Dott. Giorgio Arnaboldi

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 sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 – MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa e in bollo da Euro 16,00= (salvo aumenti di legge), **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 Arnaboldi**, **sito a Como in Via Giulini n. 12**, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il numero del Lotto, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra

richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati e 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. n. 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. n. 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 Euro 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 camerale in corso di validità, con data di emissione non antecedente a 3 mesi dalla data dell'asta, dal cui risulti la costituzione della società e 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 del bene per il quale l'offerta è proposta e il numero del Lotto;
- 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 e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
e) dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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

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

A4 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

NOTA: 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 camerale in corso di validità, con data di emissione non antecedente a 3 mesi dalla data dell'asta, dal 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso 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 del D.M. n. 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente, nonché esclusivamente **un assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "Tribunale di Como – Procedura Es. Imm. R.G.E. n. 337/2024"**, **di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^ comma dell'art. 587 c.p.c..

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia della visura camerale in corso di validità (aggiornata a non più di 3 mesi) da cui risulti la costituzione della stessa e 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):
- copia del documento d'identità e del codice fiscale 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. n. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso **Banca**

BPER – Filiale di Como – con IBAN IT33R0538710900000049195002 intestato a "Tribunale di Como – Procedura Es. Imm. R.G.E. n. 337/2024" con causale: "**Versamento cauzione LOTTO 1**"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità e di inefficacia dell'offerta stessa**.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della visura camerale (aggiornata a non più di 3 mesi) dal quale 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 3 mesi).
- 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 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 stesse modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto:

-coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato. NB: sono ammessi alle operazioni di vendita esclusivamente gli offerenti, 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 cellulare e/o altri dispositivi similari);

-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.
In difetto, in entrambi i casi, l'offerente o gli offerenti perderanno la cauzione versata.
Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni ed intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e produca le dichiarazioni previste dall'ultimo comma dell'art. 179 c.c. sottoscrivendola innanzi al Professionista Delegato.
Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c..
Qualora per l'acquisito dello stesso 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 Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto 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.
Il Professionista Delegato 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. n. 32/2015.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI
A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.
A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico ordinato nel termine massimo di 15 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita sul codice IBAN del conto sul cui essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 – TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO
Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine è improrogabile e non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della legge 742/1969. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 – Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 – Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

B3 – Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate dal Professionista Delegato, mediante assegno circolare intestato **"Tribunale di Como – Procedura Es. Imm. R.G.E. n. 337/2024"** oppure con bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Professionista Delegato l'atto da cui risulti il consenso all'iscrizione d'ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota d'iscrizione. Successivamente, il Professionista Delegato riceverà dalla Cancelleria il decreto di trasferimento ad uso trascrizione, sottoscritto dal Giudice, e lo presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari, unitamente agli atti ricevuto dall'aggiudicatario (contratto + nota d'iscrizione ipotecaria). Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Professionista Delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria

e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

B4 – Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali (indicativamente fino a un massimo di Euro 1.395,68=), oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c..
Unitamente al deposito di detto fondo spese, l'aggiudicatario dovrà produrre apposita dichiarazione qualora intenda avvalersi, e sia applicabile a norma di legge, dell'applicazione delle agevolazioni fiscali riguardanti la prima casa (compreso l'eventuale diritto all'utilizzo dell'eventuale credito d'imposta) e l'eventuale richiesta di applicazione del cosiddetto "prezzo valore".

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

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'

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

C3 – LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA
La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE
L'attestazione di cui art. 29 della Legge n. 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 n. 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. n. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge n. 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. n. 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. 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 afficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

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

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

C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE
Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

C14 – CONTRATTI DI LOCAZIONE GRAVANTI SULL'IMMOBILE
Si invita a leggere con attenzione la sezione "Stato di possesso" in relazione ad ogni singolo lotto del presente avviso di vendita, al fine di rilevare la presenza o meno di contratti di locazione immobiliare riguardanti gli immobili oggetto di vendita giudiziaria. Si avvisa che, nel caso di contratti di locazione immobiliare ad uso non abitativo, la sentenza della Corte di Cassazione n. 22166/2023 ha statuito che l'acquirente dell'immobile in forza di decreto di trasferimento intervenuto prima della cessazione della locazione è tenuto a corrispondere l'indennità prevista dall'art. 34 della Legge 392/1978, e che la debenza della stessa quale condizione per il rilascio esclude che il conduttore sia tenuto alla corresponsione del maggior danno fino al rilascio, essendo invece tenuto solo a corrispondere l'ammontare di quanto dovuto a titolo di canone.

C15 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

C16 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE
S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

C17 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI
Ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

C18 – RINVIO DELLA VENDITA
In base al disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

C19 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

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

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.tribunale-como.giustizia.it, e www.asteimmobili.it, e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como".

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

Como, 06 Novembre 2026.

II Professionista Delegato

F.to Dott. Giorgio Arnaboldi