TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare **R.G.E. n. 34/2025** promosso da **Dato Oscurato** / **Dato Oscurato**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'avv. Roberto Bruni, con studio in Como (CO), Via M. E. Bossi n.8, tel. 031/2073077, fax 031/5472407, indirizzo e-mail avv.robertobruni@comomail.it e PEC roberto.bruni@como.pecavvocati.it, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega 24.09.2026 del Giudice dell'Esecuzione, dr. Luciano Pietro Aliquò, che indica termini e condizioni per le vendite giudiziarie telematiche con modalità sincrona mista;

A V V I S A

che il giorno **mercoledì 20.01.2027** alle ore sotto indicate presso lo studio del professionista delegato in Como (CO), Via M. E. Bossi n.8 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet 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 32/2015) del diritto di 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 UNICO – udienza di vendita con inizio alle ore 15:00 - Prezzo base: € 87.000,00 - Offerta minima € 65.250,00 - Rilancio minimo € 2.000,00=** in caso di gara – **Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto**.

Il lotto formante il compendio immobiliare, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, risulta meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia - CTU) in atti, da intendersi quivi richiamata e trascritta per intero, potendosi identificare come segue: **LOTTO UNICO** in Tavernerio (CO), via Risorgimento n. 11, composto da:

- appartamento, al piano quarto, che sviluppa una superficie lorda commerciale totale di circa mq 69,60= con annessi n. 2 balconi coperti della superficie totale calpestabile di circa mq. 8,70=;

- ripostiglio, al piano terra, quale locale di servizio che sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 4,50=;

- box, al piano terra, che sviluppa una superficie lorda commerciale totale di circa mq 16,80.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano quarto con annesso ripostiglio e box al piano terra, siti in Tavernerio (CO), via Risorgimento n°11, denominato condominio Risorgimento 11, parte di un complesso con giardino interno ed ascensore comuni, così costituiti:

appartamento - piano quarto con ingresso dal vano scala comune ed accesso mediante passaggio pedonale esterno condominiale, poi dal vano scala interno pure condominiale, di 3 (tre) locali più servizi e precisamente soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso e disimpegno di collegamento fra i vari locali della superficie totale lorda commerciale di circa mq 69,60=, altezza interna di mt 3,00= e 2 (due) balconi coperti della superficie totale calpestabile di circa mq.

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

8,70= con coerenze, in linea di contorno, con appartamento n. 19, prospetto su cortile comune, appartamento n. 21, vano scala comune;

ripostiglio – piano terra con accesso dal passaggio pedonale esterno condominiale, transitando dal vano scala interno condominiale sino al disimpegno comune condominiale, locale di servizio-ripostiglio della superficie totale lorda commerciale di circa mq 4,50=, con altezza interna di mt 2,30=, con coerenze, in linea di contorno, con enti comuni, ripostiglio n. 21, corridoio comune d'accesso, ripostiglio n. 14;

box – piano terra con accesso dal passaggio carraio esterno condominiale e dal medesimo direttamente collegato da porta interna al vano scala interno condominiale della superficie totale lorda commerciale di circa mq 16,80=, con altezza interna di mt 2,30=, con coerenze, in linea di contorno, da due lati cortile condominiale, autorimessa al mappale 1989/8, corridoio comune e ripostiglio interno n. 17.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano ed internamente l'appartamento necessita di lavori di manutenzioni da eseguire in particolar modo sugli impianti tecnologici e sugli infissi.

Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni dell'intero edificio condominiale, di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'immobile si trova in una zona centrale del Comune di Tavernerio, poco distante a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, pasticcerie, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi. L'esperto stimatore nella CTU, cui si rimanda per le valutazioni, ha riscontrato criticità sullo stato di conservazione dell'appartamento, definito in condizioni "abbastanza sufficienti" ancorchè con distribuzione interna dei locali ben studiata, con esposizione a sud, e in una zona con un numero abbastanza sufficiente di parcheggi pubblici.

Identificazione catastale: appartamento e ripostiglio – catasto fabbricati - Comune di Tavernerio (CO), sezione TAV, foglio 12, mappale 1989, subalterno 20, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,0, posto al piano T e 4, superficie catastale totale: m² 72; totale escluse aree scoperte**: m² 69 ** si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013) – rendita catastale: 247,90 € - registrata all'U.T.E. di Como con la scheda denunciata in data 27/04/1970.

box – catasto fabbricati - Comune di Tavernerio, sezione TAV, foglio 12, mappale 1989, subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², posto al piano T, superficie catastale totale: m² 16; rendita catastale: 56,55 € - registrata all'U.T.E. di Como con la scheda denunciata in data 27/04/1970.

I sopra citati immobili risultano tutti identificati al Catasto Terreni della provincia di Como come porzione del fabbricato eretto su area distinta in mappa come segue: Comune di Tavernerio, sezione Tavernerio, foglio 9, mappale 1989, qualità Ente Urbano, superficie nominale 1010 m².

Regolarità edilizia: a pag. 8 della CTU è indicato che dal sopralluogo effettuato in data 23.05.2025 emergono delle difformità relative all'immobile a seguito del confronto tra quanto assentito con la licenza edilizia n. 68 del 27/08/1968 e lo stato attuale dei luoghi risultano riconducibili, invia principale, alle seguenti discrepanze:

• modificazioni nella distribuzione interna degli ambienti e variazioni dimensionali dei balconi pertinenti l'unità immobiliare ubicata al quarto piano;

• difformità nelle dimensioni del locale ripostiglio sito al piano terra;

• incongruenze relative agli spazi ed enti comuni del fabbricato.

L'amministratore del condominio ha comunicato di aver incaricato un tecnico abilitato per l'esecuzione di un accertamento tecnico sulle parti comuni dell'edificio: dalla relazione del professionista incaricato è emersa la necessità

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

di procedere alla regolarizzazione urbanistica anche di tali porzioni comuni, essendo anch'esse interessate da difformità rispetto al titolo abilitativo originario.

Le difformità si sono riscontrate confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione fornita presso l'ufficio tecnico del comune di Tavernerio.

La difformità, definita in CTU di criticità media, è regolarizzabile per la parte privata mediante: SCIA in sanatoria, con indicazione di lavori già realizzati, pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i. o ripristino dello stato consentito.

Regolarità catastale: a pag. 9 della CTU è indicato che, dal sopralluogo effettuato in data 23.05.25, emergono delle lievi difformità quali l'assenza dell'indicazione dell'altezza del locale ripostiglio e la lieve distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, riscontrate confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como. Tale difformità, definita dall'esperto di criticità bassa, è regolarizzabile mediante la presentazione (dopo aver regolarizzato l'immobile sul piano edilizio) presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como di pratica DOCFA in variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione tra appartamento e ripostiglio ai seguenti costi preventivati - onorario tecnico: € 460,00 - tributi e sanzioni: € 140,00 - oneri totali € 600,00.

Per entrambe le unità immobiliari oggetto di stima si rileva inoltre che il numero civico nella banca dati catastale è mancante e non vi è un corretto allineamento dei nominativi presenti in visura per mancata voltura della dichiarazione di successione del dante causa dell'esecutato, mancato allineamento che non è di ostacolo alla trascrizione ed alla voltura catastale del decreto di trasferimento del lotto, che verrà correttamente intestato all'aggiudicatario, ancorchè la visura catastale storica riporterà l'annotazione "passaggi intermedi mancanti", con le conseguenze previste dalla Legge.

Regolarità urbanistica: a pag. 10 della CTU risulta che NON vi sono difformità.

Altre conformità: a pag. 10 della CTU per quanto riguarda la conformità tecnico-impiantistica, l'immobile risulta non totalmente conforme, ma regolarizzabile.

Stato di possesso: l'immobile risulta libero.

Particolarità: rispetto a quanto segnalato a pag.10 della CTU ovvero che *"le spese condominiali dichiarate dall'amministratore sono così distinte: - spese ordinarie annue di gestione dell'immobile riferite all'appartamento/ripostiglio e box (basate sui costi a consuntivo e preventivi per l'anno 2024/2025) € 3.032,96 - totale spese condominiali ad oggi insolute data 16/09/2025 € 35.045,95 (€ 32.265,99 saldo precedente di cui € 14.571,39 spese legali) - non sono presenti spese straordinarie deliberate"*, a seguito di aggiornamento presso l'amministratore si segnala che per l'anno 2025/2026 sono stati deliberati € 3.512,24 a titolo di rate ordinarie - non sono state deliberate opere straordinarie e che dell'importo suesposto sono state pagate le prime 2 rate per totali € 638,56=, residuando da corrispondere per la gestione attuale l'importo di € 2.873,68=

Rinvio all'elaborato peritale: i beni quivi citati risultano meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, presente in atti e reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.fallcoaste.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso riferimento e 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

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

(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 14/01/2027 non potranno essere richiesti (neppure a mezzo del P.V.P.) ed effettuati sopralluoghi.

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. 591-*bis* c.p.c.; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

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

Como, lì 10/11/2026.

II Professionista Delegato
Avv. Roberto Bruni

Certificazione di autenticità ex art.16-bis, comma 9 bis, L.221/12

Io sottoscritto avvocato Roberto Bruni (c.f.brnrrt69a19c933f), iscritto all'Albo dell'Odine degli Avvocati di Como, nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 034/2025, pendente dinanzi al Tribunale di Como

ATTESTO

ai sensi degli artt. 196-octies e 196-undecies disp. att. c.p.c., che la presente copia analogica dell'avviso di vendita è conforme al corrispondente documento informatico sottoscritto digitalmente ed estratto dal fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva.

Como, lì _____.

Il professionista Delegato
Avv. Roberto Bruni

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona mista

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

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp);

2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche 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, dovranno essere presentate **dalle ore 9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita** senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso) - nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà.

Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del 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 ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale o 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 non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. nelle modalità prescritte e 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.

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri e dovrà essere prodotto o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale estratta al più tardi 10 (dieci) giorni prima dell'offerta dalle quali 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 quanto, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione:
a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
b) dell'entità della cauzione prestata che, per il caso di specie, deve essere **almeno pari al 10% del prezzo offerto**;
c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
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 € 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:
1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).
NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati).
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare.
Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri e dovrà essere prodotto o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale estratta al più tardi 10 (dieci) giorni prima dell'offerta dalle quali 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 quanto, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
5) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
6) l'indicazione del referente della procedura;
7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
9) l'entità della cauzione prestata che, per il caso di specie, deve essere **almeno pari al 10% del prezzo offerto**, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
11) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro il termine decadenziale massimo ed improrogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
12) 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;
13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
15) 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.

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente** intestato a "Proc. Esec. Imm.re RGE N. 34/2025 - Tribunale di Como" (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), 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.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA in corso di validità o visura camerale estratta al più tardi 10 (dieci) giorni prima dell'offerta 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 la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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

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

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

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

3) idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo **almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto**, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 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 con IBAN IT32H0538710902000004647823 -** intestato a "Proc. Esec. Imm.re RGE N. 34/2025 - Tribunale di Como" (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: "Versamento cauzione - Lotto …"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

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

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

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

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA in corso di validità o visura camerale estratta al più tardi 10 (dieci) giorni prima dell'offerta 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;

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 medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto: - coloro che hanno presentato l'offerta in

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

formato cartaceo (offerenti analogici) 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 analogici, senza possibilità di accesso per eventuali accompagnatori e/o consulenti.
Durante le operazioni di vendita vige il divieto di utilizzare apparecchi di comunicazione con l'esterno (telefoni cellulari e/o altri dispositivi similari);
– coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche (offerenti telematici) dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.
Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge produca la dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 Cod. Civ..
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 del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.
Dunque, alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:
– gli **offerenti analogici** che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
– gli **offerenti telematici** che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.
Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il 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 il Professionista Delegato provvederà all'inserimento, nel portale del Gestore della vendita telematica, dei rilanci (e delle eventuali osservazioni) dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.
Ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di (60) sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore, a pena d'invalidità, al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il 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 coloro che hanno presentato offerta cartacea e che non risulteranno aggiudicatari, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.
A coloro che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che non risulteranno aggiudicatari, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

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

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO 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

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

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 "R.G.E. N. 109/2023 - Tribunale di Como" (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita) 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 - 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.
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 € 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.

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. Tale obbligo si applica ai procedimenti instaurati successivamente alla data del 28 febbraio 2023.

C) <u>CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI</u>

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,

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

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

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'
Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata.
Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA
Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.
Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI
La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale 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

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664

C14 – CONTRATTI DI LOCAZIONE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Si invita a leggere con attenzione la sezione "Stato di possesso" posta alla pagina 2 (due) 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) <u>DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA</u>

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:
inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata **Portale delle vendite pubbliche -** PVP (**https://pvp.giustizia.it/pvp**), nonché sui siti **www.astalegale.net, www.tribunale.como.giustizia.it, www.asteimmobili.it** e **www.fallcoaste.it**, e sulla rivista "**Newspaper Aste Tribunale di Como**".
Il testo della inserzione è redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice, n° della procedura, nonché del Custode Giudiziario e del Professionista Delegato con i loro recapiti telefonici e di posta elettronica. Potranno essere omessi i dati catastali e i confini del bene.

Como, 10/11/2026.

II Professionista Delegato

Avv. Roberto Bruni

Firmato Da: BRUNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e878f9df563d9c76c7a35cda2b7b664