



TRIBUNALE DI COMO
PRIMA SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO RG N. 37/2022

Giudice Delegato: dott.ssa Sonia Pisano

Curatore: prof. Alessandro Danovi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Curatore della procedura in epigrafe,

Visto il Decreto del G.D. del 6.05.2024 con cui autorizza il Curatore a procedere alla liquidazione dei beni immobili acquisiti all'attivo mediante l'ausilio di GIVG S.r.l.

AVVISA

che a decorrere dal giorno 6 luglio 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 10 luglio 2026 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo la procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.givg.fallcoaste.it dei seguenti lotti:

LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del **complesso industriale sito in Olgiate Comasco (CO) – Via Boscone n. 68**, composto da:

A. capannone industriale – porzione ad uso produttivo/magazzino posto ai piani S1-T-1.

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 9185, subalterno 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, posto al piano S1-T-1-2, rendita: € 115.434,00

- foglio 9, particella 9185 (catasto terreni), ente urbano di Ha. 0.89.96.

A.1. cabina elettrica esterna in corrispondenza dell'adiacente mappale 9186 di proprietà.

Identificazione catastale:

foglio 3, particella 9186 (catasto fabbricati), categoria D/1, posto al piano S1, rendita: € 103,29.

- foglio 9, particella 9186 (catasto terreni), ente urbano di Ha. 0.00.69

A.2. terreno di pertinenza della superficie commerciale di 359,10 mq. quantificata decurtando dalla superficie catastale di 8.996 mq. l'area occupata dal fabbricato e l'area in fascia di rispetto stradale ed applicando un coefficiente correttivo pari a 0,07.

Identificazione catastale:

- foglio 9, particella 9185 (catasto terreni), ente urbano di Ha. 0.89.96.

B. uffici all'interno del capannone industriale della superficie commerciale complessiva di 1.357,40 mq.

Trattasi degli uffici situati al piano terra e al piano primo dell'edificio ad uso produttivo precedentemente individuato al punto A. con la particella 9185, subalterno 701.

Il tutto è descritto nella perizia di stima del 16.02.2022 a firma dell'arch. Bianca Maria Ceriello, a cui si rimanda con le seguenti ulteriori importanti precisazioni in parziale rettifica di quanto indicato dal perito al punto 3. della perizia:

- la pressoché totalità del complesso immobiliare è attualmente condotto in locazione in forza di contratto della durata di anni 6+6 stipulato in data 13.07.2022 con decorrenza dal 1.07.2022 con un canone annuo di locazione pari ad Euro 12.000,00, oltre al pagamento dell'IMU, più IVA, per i primi due anni; a decorrere dal terzo anno, il canone annuo di locazione sarà pari al 7% del valore di aggiudicazione dell'immobile e, comunque, con un massimo di Euro 250.000,00 oltre IVA, esclusa l'IMU che rimarrà a carico del locatore;

- un'area deposito al piano seminterrato di 83 mq è attualmente condotto in locazione in forza di altro contratto della durata di anni 6+6 stipulato in data 04/08/2017 con decorrenza dal 04/08/2017, come meglio descritto nell'allegata perizia.

PREZZO BASE: € 250.000,00 oltre oneri;

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: € 5.000,00.

NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori a tale prezzo in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) **in proprio**: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile b) **in rappresentanza di terzi**: previa presentazione di procura speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Como, Via Palestro n.7/a o a mezzo Pec segreteria.co@pec.givg.it

DATI DELL'OFFERENTE:

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- **se società:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile.**

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di ricezione.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati)

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni **4** con decorrenza dal giorno 6 luglio 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 10 luglio 2026 (con termine alle ore 12:00)
- C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda. Non si applica la riduzione del 25% ex art. 871 c.p.c.
- D) **Esame dei beni in vendita:** ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, negli orari e nei giorni stabiliti dall'Istituto Vendite Giudiziarie previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.co@givg.it.
- E) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre il 2 luglio 2026 alle ore 12:00, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita cauzione tramite bonifico**. Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive.
- F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro le **ore 12:00 del 2 luglio 2026** e con le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti

delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua validità sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.

- G) **Cauzione:** somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuta in conto del saldo prezzo e incamerata a titolo di penale in caso di mancato versamento di quest'ultimo.
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare o bonifico bancario a favore della procedura – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro il termine massimo di **120** giorni dalla aggiudicazione sul conto corrente che sarà comunicato dal Curatore. In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno (in tal caso si applicherà l'art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

Saranno dovuti altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L, del predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica.

- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri, vincoli e difformità a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.
- L) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, **i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.** Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito

indicate, oltre Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione**, secondo le modalità indicate alla lettera H.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad €. 200.000,00 3%
- da €. 200.001 a €. 300.000 2%
- da €. 300.001 a €. 500.000 1,5%
- oltre €. 500.001 1%

Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "prima casa" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato G.I.V.G. Srl in qualità di "Soggetto Legittimato alla Pubblicazione" anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche" istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi degli artt. 216 comma 5 CCII. e 490, I comma c.p.c.;

Il presente bando e la documentazione relativa ai beni saranno pubblicati e visionabili sui siti autorizzati dal DM. 31/10/2006: www.givg.it, www.immobiliare.it; www.astagiudiziaria.com; almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica.

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 031260690.

Como, 6 maggio 2026

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Sonia Pisano