

**Tribunale Ordinario di Como  
Sezione Procedure Concorsuali**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 23/2015**

[REDACTED]

**GIUDICE DELEGATO:** Dott.ssa Sonia Pisano

**COMMISSARIO GIUDIZIALE:** Dott. Massimo Premoli

**LIQUIDATORE GIUDIZIALE:** Dott. Fabio Gambusera

**AVVISO DI VENDITA**

**PROCEDURA COMPETITIVA CON GARA**

**TELEMATICA SINCRONA MISTA (ART. 107 L.F.)**

Il sottoscritto Dott. Fabio Gambusera con studio in Como, Via A. Volta n. 53, nella propria qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura concorsuale intestata,

- esaminati gli atti del Concordato Preventivo indicato in epigrafe;
- vista la Proposta di concordato omologata;

**P R E M E S S O**

- che, con decreto emesso dal Tribunale di Como è stata dichiarata l'omologa della procedura di Concordato Preventivo della società [REDACTED]
- a garanzia dell'adempimento della società [REDACTED] è stato costituito vincolo di destinazione su beni immobili (Atto Notaio Manfredi Gianfranco, 28.09.2017, rep. n. 32025 atto n. 22044), finalizzato alla liquidazione di beni vincolati affinché il ricavato venga utilizzato per il pagamento di debiti concordatari (c.d. beneficiari del vincolo di destinazione);
- si rende ora necessario che la procedura proceda con la liquidazione dei Lotti C e D per il soddisfacimento del fabbisogno residuo;
- sono ultimate le operazioni peritali di stima e le verifiche urbanistiche e catastali, affidate al tecnico Arch. Rossella Bianchi. Gli elaborati peritali sono stati depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Como ed ai quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso



**Tribunale Ordinario di Como**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

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;

- che il trasferimento dei beni subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazione offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**Giovedì 2 luglio 2026 alle ore 15:00**

**Lotto C:** al prezzo base non inferiore ad euro 12.750,00= oltre imposte e tasse di legge, per l'acquisto di:

**nel Comune di Inverigo e nel Comune di Alzate Brianza due terreni per la quota di proprietà piena** (meglio descritto di seguito).

**Prezzo base di vendita complessivi euro 12.750,00=**

**Offerta minima euro 10.000,00=**

**Rilancio minimo euro 1.000,00=**

**Lotto D:** al prezzo base non inferiore ad euro 231.000,00= oltre imposte e tasse di legge, per l'acquisto di:

**nel Comune di Inverigo Via Belvedere n. 12**

**A. Porzione di villa bifamiliare residenziale con area esterna di pertinenza gravata da usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED] con nuda proprietà di [REDACTED]**

**B. Accessori comuni gravati da usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED] con nuda proprietà di [REDACTED]**

**C. Autorimessa comune con area esterna di pertinenza gravata da usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED] con nuda proprietà di [REDACTED]**

(meglio descritto di seguito).

**Prezzo base di vendita complessivi euro 231.000,00=**

**Offerta minima euro 173.250,00=**

## Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali

**Rilancio minimo euro 4.000,00=**

- presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Fabio Gambusera sito in Como (CO), Via A. Volta n. 53 per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con **modalità telematica**;

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

### S T A B I L I S C E

- Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)<sup>1</sup>.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti entro le ore **12:00 del 1 luglio 2026** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia. *Per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garainmobiliare@astalegale.net](mailto:garainmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 02.800.300.11 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì.*

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) o [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.



## Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali

Dovrà, inoltre, essere versata una **cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile **affinché l'accredito della somma sia visibile** sul conto della procedura, il giorno dell'apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia, precauzionalmente, di effettuare il bonifico **almeno cinque giorni** prima del termine, ultimo, fissato per la presentazione delle offerte. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (restituita) sarà decurtata del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita e le condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00=), che in caso di mancata aggiudicazione non verrà reso, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio *"pagamento di bolli digitali"*. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al Liquidatore Giudiziale.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura "C. P. DEAR DEI F.LLI POZZI PRIMO E SANDRO"

➤ **IBAN: IT92X0843010900000000265816**

➤ **CAUSALE:** Versamento cauzione - Lotto n. ... (specificando quindi il lotto per il quale è riferita la cauzione)

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

**ATTENZIONE:** Il mancato accredito del bonifico sul conto di indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

## Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali

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 dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

- Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e dei loro allegati presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Fabio Gambusera sito in Como (CO), Via A. Volta n. 53 esclusivamente il giorno **1 luglio 2026 dalle ore 9:00 alle ore 12:00.**

### DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

#### Lotto C:

**nel Comune di Inverigo e nel Comune di Alzate Brianza due terreni per la quota di proprietà piena**

Trattasi di due terreni boscati privi di attività recenti di manutenzione e sfruttamento, non di pregio in quanto caratterizzati da una flora autoctona e privi di piante di particolare valore.

L'andamento orografico è irregolare, entrambi i terreni presentano una pendenza che digrada da est verso ovest.

L'accesso avviene da sentieri e strade campestri.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni sono identificati all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, come segue:

A. Catasto Terreni Comune di INVERIGO Sezione CREMNAGO - Foglio 9 (ALLEGATO C-2)  
Particella n. 707, Qualità Bosco Misto, Classe U, Are 18.30, Reddito Dominicale Euro 2,84,  
Reddito Agrario Euro 0,47

Intestato:

XXXXXXXXXX - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Il terreno è rappresentato sulla mappa catastale Foglio 902 del Comune di Inverigo/B con la particella n. 707 (ALLEGATO C-1).

Coerenze di mappa in senso orario da nord-est: part. 702, 1084, 700, 703 territorio del Comune di Alzate Brianza.

B. Catasto Terreni Comune di ALZATE BRIANZA Sezione FABBRICA DURINI - Foglio 9 (ALLEGATO C-4)



**Tribunale Ordinario di Como**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

Particella n. 565, Qualità Bosco Misto, Classe 3, Are 09.70, Reddito Dominicale Euro 1,25, Reddito Agrario Euro 0,25

Intestato:

██████████ - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Il terreno è rappresentato sulla mappa catastale Foglio 907 del Comune di Alzate Brianza/B con la particella n. 565 (ALLEGATO C-3).

Coerenze di mappa in senso orario da nord-est: part. 562, territorio del Comune di Inverigo, part. 564, 665, 974.

Sui terreni oggetto di stima è presente una flora autoctona senza l'evidenza di recenti interventi di manutenzione.

Il proprietario riferisce che non sono stati sottoscritti contratti di affitto o di comodato d'uso con terzi.

**Lotto D:**

**nel Comune di Inverigo Via Belvedere n. 12**

**A. Porzione di villa bifamiliare residenziale con area esterna di pertinenza gravata da usufrutto vitalizio a favore di ██████████ con nuda proprietà di ██████████**

**B. Accessori comuni gravati da usufrutto vitalizio a favore di ██████████ con nuda proprietà di ██████████**

**C. Autorimessa comune con area esterna di pertinenza gravata da usufrutto vitalizio a favore di ██████████ con nuda proprietà di ██████████**

**Il fabbricato presenta finiture di livello sopra la media e lo stato manutentivo è buono. L'area esterna presenta un buon stato manutentivo.**

L'APPARTAMENTO oggetto di stima per la **quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà** è situato al piano terra ed è composto da: ingresso, soggiorno, pranzo, disimpegno, cucina, disimpegni zona notte, tre camere da letto, due bagni, lavanderia, ripostiglio, disimpegno per l'accesso al vano scala interno, portico sul lato sud e profondo sporto del balcone superiore sul lato ovest (zona ingresso). Un lato della camera matrimoniale, il bagno padronale ed i locali accessori sono in parte staccati dal terreno per la presenza di un'intercapedine e di bocche di lupo.

La superficie netta interna dei locali è di circa complessivi **mq 167,11**, escluso il portico e il terrazzo della zona ingresso, e l'altezza interna è di circa **mt 2,80**.

L'area esterna di pertinenza si sviluppa su quote differenti e la porzione di dimensioni maggiori è sul lato sud ed ovest dell'appartamento, la superficie complessiva è di circa **mq 526,10**.

L'AUTORIMESSA oggetto di stima per la **quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà**, in comune con il proprietario dell'altro appartamento, è situata al piano primo sottostrada ed è composta da un unico vano della superficie netta complessiva **mq 87,07** e l'altezza interna è di **mt. 2,65** e

**Tribunale Ordinario di Como**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

3,05.

I LOCALI ACCESSORI oggetto di stima per la **quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà**, in comune con il proprietario dell'altro appartamento, sono situati su quote differenti:

- la CANTINA è situata al piano terra, sviluppa una superficie netta interna di mq 28,13 ed è accessibile dal vano scala comune, l'altezza interna è di circa mt 2,70
- il SERVIZIO IGIENICO è situato al piano primo sotto strada, sviluppa una superficie netta interna di mq 6,18 ed è accessibile dal vano autorimessa. L'areazione al locale avviene dall'intercapedine.

La cantina e il servizio igienico sono identificati con la part. n. 50 sub. 703.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune INVERIGO Sezione INVERIGO Foglio 5

A. APPARTAMENTO con AREA DI PERTINENZA identificato con la Particella n. 50 sub. 704, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Sup. catastale Totale 230 mq, Totale escluse aree scoperte 196 mq, Rendita euro 1.054,86 Via Belvedere n. 12, Piano S1-T-1 (ALLEGATO D-3)

Intestato a:

██████████ - Usufrutto 1/1 ██████████ - Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

COERENZE tratte dall'elaborato planimetrico in senso orario da nord verso est:

Appartamento e area esterna di pertinenza al piano terra: area esterna e tavernetta part. 50 sub. 705, vano scala e bocca di lupo comune part. 50 sub. 701, terrapieno, particella n. 1448, in salto di quota a scendere area esterna part. 50 sub. 704, 702 e 704

Area esterna al piano primo: area esterna part. 50 sub. 705, scala esterna comune part. 50 sub. 701, area esterna part. 50 sub. 705, part. 1448, in salto di quota a scendere area esterna part. 50 sub. 704

Area esterna al piano primo sottostrada (angolo terreno): area esterna part. 50 sub. 702, in salto di quota a salire area esterna part. 50 sub. 704, part. 1448, Via Belvedere

Area esterna al piano primo sottostrada: area esterna part. 50 sub. 705, autorimessa e area esterna part. 50 sub. 702, Via Belvedere.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale del 14.02.2013 prot. n. CO0026809 (ALLEGATO D-4) e deriva dalla variazione dell'unità censita con la particella n. 50 sub. 13.

B. LOCALI ACCESSORI COMUNI identificati con la Particella n. 50 sub. 703, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 37 mq, Sup. catastale Totale 43 mq, Rendita euro 95,54, Via Belvedere n. 12, Piano S1 (ALLEGATO D-5)

Intestato a:

██████████ Usufrutto 1/1

██████████ Nuda proprietà 1/2 ██████████ Nuda proprietà 1/2



## Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali

COERENZE tratte dall'elaborato planimetrico in senso orario da nord verso est:  
Cantina al piano primo sottostrada: terrapieno, vano scala comune part. 50 sub. 701, autorimessa comune part. 50 sub. 702

Servizio igienico e intercapedine: autorimessa comune part. 50 sub. 702, terrapieno, centrale termica comune part. 50 sub. 701.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale del 14.02.2013 prot. n. CO0026815 (ALLEGATO D-6) e deriva dalla variazione delle unità censite con la particella n. 50 sub. 14 e 15.

C. AUTORIMESSA COMUNE identificata con la Particella n. 50 sub. 702, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 88 mq, Sup. catastale Totale 102 mq, Rendita euro 404,49, Via Belvedere n. 12, Piano S1 (ALLEGATO D-7)

Intestato a:

██████████ Usufrutto 1/1 ██████████ - Nuda proprietà 1/2 ██████████ - Nuda proprietà 1/2

COERENZE tratte dall'elaborato planimetrico in senso orario da nord verso est:  
Autorimessa e area esterna di pertinenza al piano primo sottostrada: area esterna part. 50 sub. 704, terrapieno, cantina comune part. 50 sub. 703, vano scala comune part. 50 sub. 701, terrapieno, servizio igienico part. 50 sub. 703, centrale termica comune part. 50 sub. 701, area esterna part. 50 sub. 704, Via Belvedere.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale del 14.02.2013 prot. n. CO0026815 (ALLEGATO D-8) e deriva dalla variazione dell'unità censita con la particella n. 50 sub. 15.

Alle unità immobiliari sopra indicate compete la comproprietà indivisa del vano scala interno al fabbricato, della scala esterna e della centrale termica descritti nel paragrafo precedente tutti identificati con la part. 50 sub. 701 Bene comune non censibile ( ALLEGATO D-10 ).

I beni comuni non censibili sono rappresentati sull'Elaborato Planimetrico catastale prot. CO0026819 del 14.02.2013 ( ALLEGATO D-9 ).

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio - Servizi Catastali, come segue:

### CATASTO TERRENI

Comune INVERIGO Sezione INVERIGO Foglio 9

Particella n. 50 Ente Urbano Sup. are 14.65

Derivante dal Tipo Mappale n. 36/85 del 19.09.1985 (n. 74702.1/1985) e dal Tipo Frazionamento n. 10.1/1978 dell'area censita con la particella n. 50 di are 37.55 (ALLEGATO D-2)

COERENZE di mappa in senso orario da nord verso est:

Via Stoppani, part. 1151, part. 1448, part. 2336 (di fatto Via Belvedere), part. 1521 (di fatto Via Belvedere).

Il terreno è rappresentato sulla mappa catastale con la particella n. 50 (ALLEGATO D-1) derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 50 di are 37.55 (ex n. 50/a).

**Rinvio all'elaborato peritale:** I beni di cui sopra sono meglio descritti nei rapporti di stima

## Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali

dell'Arch. Rossella Bianchi del 30.01.2025 e del 24.07.2025, depositati nel fascicolo della procedura - che dovranno essere consultati dagli offerenti - da intendersi qui riportati e non trascritti solo per agilità espositiva e quindi facenti parte integrante del presente avviso di vendita, in particolare per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

**Richiesta di sopralluogo:** 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>) accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Successivamente alla data del **19/06/2026** non saranno ammesse visite (anche se le richieste saranno state inserite nel portale).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al Liquidatore Giudiziale ai seguenti recapiti: tel. 031 / 24.36.27, indirizzo e-mail [esecuzioni@studiobocchietti.it](mailto:esecuzioni@studiobocchietti.it)

**Attestazione di prestazione energetica:** il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, in quanto non necessaria per le vendite giudiziarie.

### D E T E R M I N A

#### **1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** con rilanci che possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che comparando (fisicamente) presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale. Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il Liquidatore Giudiziale, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.



## Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali

Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

**L'offerta cartacea**, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata corredata di marca da bollo pari ad euro 16,00=.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione, sottoelencata, dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

*Tribunale di Como – C.P. n. 23/2015 Offerta irrevocabile di acquisto – lotto ... vendita (data dell'esperimento)*

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito.

Il **modello di presentazione dell'offerta cartacea** (scaricabile dal sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- assegno circolare intestato alla procedura a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);
- la data della vendita e della procedura di concordato preventivo cui si riferisce;
- l'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;

**se l'offerente è persona fisica:**

- copia dell'avviso di vendita e copia delle **condizioni generali di vendita** siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per

## Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali

accettazione integrale delle condizioni ivi previste”;

- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell’offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
  - copia **codice fiscale** dell’offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
  - copia **dell’autorizzazione** del Giudice Tutelare, qualora l’offerente sia minorenni;
  - copia **del permesso di soggiorno** qualora l’offerente sia soggetto extracomunitario;
- se l’offerente è persona giuridica:**
- copia **dell’avviso di vendita** e delle **condizioni generali di vendita** con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell’ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma) con l’espressa indicazione “per accettazione integrale delle condizioni ivi previste”.
  - **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l’offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell’atto da cui risultino i relativi poteri.

In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o con scrittura privata autenticata;

L’offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l’indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L’offerta cartacea di acquisto, contenente tutti questi elementi, è considerata valida ed irrevocabile e consente all’offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell’avviso di vendita.

### **2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L’apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **2 luglio 2026** a partire dalle **ore 15.00** presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale.

Gli offerenti che hanno formulato l’offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno, comparando personalmente innanzi al Liquidatore Giudiziale, il quale provvederà all’apertura



## **Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali**

delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti. Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il Liquidatore Giudiziale non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.), il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta

## Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali

pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

*Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:*

Fermo restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore all'offerta minima, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

*Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:*

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che, se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato e dai presenti.

Entro 7 (sette) giorni dall'aggiudicazione del bene il Liquidatore Giudiziale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario o restituzione degli assegni. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari, mentre,



## **Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali**

provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 108 L.F.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

### **3 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal Liquidatore Giudiziale il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni. Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del Liquidatore Giudiziale a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura oppure a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente della procedura, entro il termine perentorio di **120 (centoventi) giorni**.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal Liquidatore Giudiziale.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato, nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di

**Tribunale Ordinario di Como**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

**120 giorni**, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore Giudiziale potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il Liquidatore Giudiziale ed il notaio.

**4 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 L.F.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, passività ambientali, autorizzazione e/o permessi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di



## **Tribunale Ordinario di Como Sezione Procedure Concorsuali**

impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al soggetto specializzato, ovvero al Liquidatore Giudiziale entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, gli onorari e i costi notarili di vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 L.F., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere

**Tribunale Ordinario di Como**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

**6 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Como.

**7 - Pubblicazione e pubblicità**

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente alla perizia, anche a norma dell'art. 107 L.F., sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it);

**A V V E R T E N Z E**

Il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Como, 20/04/2026

Il Liquidatore Giudiziale Dott. Fabio Gambusera



