



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**

Prima Sezione Civile – procedure concorsuali

Cancelleria Procedure Concorsuali (fallimenti.tribunale.como@giustizia.it)

**Fallimento: N. 49/2020 – “EDILSTAZZONA SNC” + SOCI**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Sonia Pisano**

**Curatore: Dott.ssa Paola Beretta**

**ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**IL GIUDICE DELEGATO**

- Letta l'istanza con la quale il Curatore del fallimento chiede che venga disposta la vendita senza incanto del compendio immobiliare all'attivo del fallimento, in esecuzione del supplemento al Programma di Liquidazione approvato;
- visti gli artt. 107 L.F., 570 e segg. c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie (G.I.V.G. S.R.L.) – Filiale di Como e Lecco;
- visto il D.M. Giustizia n. 32/2015;
- dato atto che questo Tribunale, con separato atto di convenzione, ha autorizzato la predetta società alla gestione, nel rispetto della normativa codicistica e regolamentare, con particolare riferimento al D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, delle vendite telematiche, da tenersi nel proprio portale internet [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it), nel rispetto delle prescrizioni contenute nel citato atto di convenzione;

**ORDINA**

**La vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona** (art. 24 D.M. Giustizia n. 32/2015) del diritto di proprietà degli immobili di seguito descritti.

La vendita si svolgerà mediante procedura competitiva telematica sul portale internet [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it)

**La durata della procedura competitiva di vendita è fissata con inizio il 28/09/2026 alle ore 12.00 e termine il 02/10/2026 alle ore 12.00**

**Il termine delle presentazioni delle offerte, con il bonifico della cauzione è il giorno 23/09/2026 alle ore 12.00.**

La proprietà immobiliare è venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova meglio descritta in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**



**LOTTO N. 8**In Comune di STAZZONA (CO):

- A. TERRENO** della superficie commerciale di **610,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **9323**, qualita/classe incolt. prod, superficie 610, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9326, 9324, 9321, 9322, 7740, 9484, 9480, 9328, 9327.
- B. TERRENO** della superficie commerciale di **1.030,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **9383**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 1030, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,53 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9386, 9387, 9385, 12010, 9364, strada, 9382, 9380, 9379.
- C. TERRENO** della superficie commerciale di **680,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare  
 Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **9415**, qualita/classe pascolo, superficie 680, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,70 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9332, 9331, 14789, 9418, 12546, 9419, 9411, 11989, 9335.
- D. TERRENO** della superficie commerciale di **120,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **11989**, qualita/classe pascolo, superficie 120, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9335, 9415, 9411, 9414, 9412.
- E. TERRENO** della superficie commerciale di **70,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Al catasto risulta qualità fabbricato diruto, anche se come risulta anche dalla vista aerea in sovrapposizione alla mappa non si percepiscono costruzioni.  
 Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **9405**, qualita/classe fabb diruto, superficie 70;  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9402, 9403, 9406, 6404, 9406, 9393.

**AVVERTENZE:** vincolo di destinazione, stipulata il 10/05/2013 a firma di Notaio Ennio Dell'Era ai nn. 56936/16742 di repertorio, trascritta il 10/06/2013 a Como ai nn. 14267/10211, a favore del Comune di Stazzona, contro il debitore, derivante da costituzione di vincolo di destinazione.  
 La formalità è riferita solamente a mappali 9626, 9383, 8926, 5677.

**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 46) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 46) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.



**Stato di possesso:** LIBERO. Si specifica che alcuni mappali sono di difficile raggiungimento, fisicamente non sono identificabili in loco.

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

\* \* \*

## **LOTTO N. 9**

In Comune di STAZZONA (CO):

- A. TERRENO** della superficie commerciale di **260,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **8802**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 260, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €.  
 Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 12691, 8789, 8804, 8803, 8804.
- B. TERRENO** della superficie commerciale di **240,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **8803**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,12 €.  
 Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8802, 8804..
- C. TERRENO** della superficie commerciale di **3880,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché irregolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **8926**, qualita/classe cast frutto, superficie 3880, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 2,00 €.  
 Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8925, 8924, 8934, 5661, 12741, 8933, 3034, strada 8931, 8932, 8930, 8929, 8927, 8905.
- D. TERRENO** della superficie commerciale di **1960,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché irregolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **5677**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 1960, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,01 €.  
 Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8918, 8736, 8735, 5686, 5685, 5684, 5676, 5670, 5669, 7566, 8919.

**AVVERTENZE:** La formalità è riferita solamente a corpo A, B, C.

Atto portante vincolo di destinazione a favore del Comune di Stazzona ed a carico anche del debitore proprietario dei terreni ai mappali 9383, 8926, 9626, 5677; e precisamente risulta anche quanto segue: xxxx titolare dell'omonima azienda agricola in Stazzona si è impegnata a mantenere la destinazione dell'immobile da edificare sui mappali 5053, 5054, 5055 e 5063, in parte ad uso abitazione da destinare ad abitazione del coltivatore ed in parte ad uso produttivo agricolo; vincolo che decadrà in seguito a variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali. Fra altri, anche il debitore si è impegnato ad assoggettare a vincolo non aedificandi la superficie necessaria secondo i vigenti strumenti urbanistici (modificabile in relazione alla modificazione della normativa urbanistica, ed istituito detto vincolo a favore della costruzione di cui sopra e costituente l'oggetto della domanda di "permesso di costruire" sui rispettivi terreni di loro proprietà.



**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 44) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 44) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO. Si specifica che alcuni mappali sono di difficile raggiungimento, fisicamente non sono identificabili in loco.

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

\* \* \*

## **LOTTO N. 10**

In Comune di STAZZONA (CO):

- A. TERRENO** della superficie commerciale di **540,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **8741**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 540, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,28 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 11913, 8742, 8737, 8740.
- B. Eliminato**
- C. TERRENO** della superficie commerciale di **1.340,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **9626**, qualita/classe incol prod, superficie 1340, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,21 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9630, 9627, 9625, 9624, 9606.
- D. TERRENO** della superficie commerciale di **250,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **10011**, qualita/classe prato, superficie 250, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,08 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10012, 10013, 10010, strada.
- E. TERRENO** della superficie commerciale di **230,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni foglio 9 particella 10025, qualita/classe prato, superficie 230, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,07 €,   
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10026, 10015, 10024, strada.
- F. TERRENO** della superficie commerciale di **3.050,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **10055**, qualita/classe prato, superficie 3050, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 0,95 €  
Coerenze: da nord in seno orario con mappale 10052, 10050, 12563, 10056, 10057, 10058, 10059, 8071, 10060, 10064, 10065, 10070, 10037, 10041, altro mappale, mappale 10042, 10043, 10044, 10045, 10046, 10054.



- G. TERRENO** della superficie commerciale di **550,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **10178**, qualita/classe prato, superficie 550, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,17 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10204, 10176, 10173, 10179, 10203, 10204.
- H. TERRENO** della superficie commerciale di **1.100,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **10226**, qualita/classe prato, superficie 1110, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,34 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10225, 10224, 10223, 10220, strada.
- I. TERRENO** della superficie commerciale di **490,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **10201**, qualita/classe prato, superficie 490, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,15 €;  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10209, 10208, 10203, 10202, 10198.
- J. TERRENO** della superficie commerciale di **1.060,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **10229**, qualita/classe pascolo, superficie 1060, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 1,09 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10230, 10244, 10225, 10227, 10228, 8335.
- K. TERRENO** della superficie commerciale di **910,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **10216**, qualita/classe pascolo, superficie 910, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,94 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3291, altro mappale, 10215, 10214, altri mappali.

**AVVERTENZE:** Sulle particelle 9626, 9383, 8926, 5677 è presente un VINCOLO DI DESTINAZIONE come meglio specificato a pagina 54 dell'elaborato peritale al cui contenuto si rimanda. Sulla particella 9554 (lettera B - eliminata) sono presenti atti successivi non in capo al debitore, in favore di soggetti terzi, come meglio specificato a pag. 54 dell'elaborato peritale al cui contenuto si rimanda. Tale particella pertanto è stata espunta.

**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 58) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 58) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

\* \* \*

**LOTTO N. 11**



In Comune di STAZZONA (CO):

- A. TERRENO** della superficie commerciale di **150,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **1316**, qualita/classe incol. prod, superficie 150, reddito agrario 0,02  
 €, reddito dominicale 0,02 €.  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 2679, 1317, 1312 e strada.
- B. TERRENO** della superficie commerciale di **150,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 9 particella **1317**, qualita/classe prato, superficie 150, reddito agrario 0,23 €,  
 reddito dominicale 0,27 €.  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1320, strada, 1313, 1316.
- C. TERRENO** della superficie commerciale di **20,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile.. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **1318**, qualita/classe prato, superficie 20, reddito agrario 0,03 €,  
 reddito dominicale 0,04 €.  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1358 e strada.
- D. TERRENO** della superficie commerciale di **50,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella 1481, qualita/classe semin arbor, superficie 50, reddito agrario 0,12  
 €, reddito dominicale 0,13 €.  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1450, 1449, strada, 13162, 1454.
- E. TERRENO** della superficie commerciale di **80,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile.  
 Identificazione catastale:  
Catasto Terreni foglio 9 particella **1489**, qualita/classe semin arbor, superficie 80, reddito agrario 0,12  
 €, reddito dominicale 0,14 €.  
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 1490, 1506, strada, 1488.
- F. TERRENO** della superficie commerciale di **40,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **12986**, qualita/classe semin arbor, superficie 40, reddito agrario 0,09  
 €, reddito dominicale 0,10 €.  
Coerenze: da Nord in senso orario con strada, mappale 1482, 13180.

**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 44) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 44) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO





\* \* \*

**LOTTO N. 12**In Comune di STAZZONA (CO):

- A. TERRENO** della superficie commerciale di **100,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **2863**, qualita/classe prato, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2862, 13049, 2867, strada.
- B. TERRENO** della superficie commerciale di **30,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **2865**, qualita/classe prato, superficie 30, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2914, 2864, strada, 2866, 2908.
- C. TERRENO** della superficie commerciale di **100,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **3028**, qualita/classe prato arbor, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3023, 3024, 3027, 3029, 3022.
- D. TERRENO** della superficie commerciale di **70,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **3857**, qualita/classe semin arbor, superficie 70, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,07 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con altri mappali, 3856, 3863, 3862, 3861.
- E. TERRENO** della superficie commerciale di **90,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **5223**, qualita/classe cast frutto, superficie 90, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 5226, altri mappali, strada.
- F. TERRENO** della superficie commerciale di **90,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **6106**, qualita/classe pascolo, superficie 90, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,09 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 6107, strada, 6105, 6111.
- G. TERRENO** della superficie commerciale di **540,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:  
Catasto Terreni: foglio 9 particella **6323**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 540, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,28 €.  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 6322, strada, 6347, 11218, 6343, 6324.
- H. TERRENO** della superficie commerciale di **120,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:



Catasto Terreni: foglio 9 particella **6329**, qualita/classe pascolo, superficie 120, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 6327, 6342, 6330, 6331, 6328.

**I. TERRENO** della superficie commerciale di **50,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **6336**, qualita/classe pascolo, superficie 50, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 6337, strada, 6335, 6338.

**J. TERRENO** della superficie commerciale di **290,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **6805**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 290, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,15 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 6750, 6806, 6804.

**K. TERRENO** della superficie commerciale di **80,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **6969**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 80, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €.

Coerenze: da nord in senso orario con strada, mappale 6968, 6970, 6980.

**L. TERRENO** della superficie commerciale di **200,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **6997**, qualita/classe bosco ceduo, superficie 200, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,10 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 6996, 7000, 6998, strada..

**M. TERRENO** della superficie commerciale di **160,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **7189**, qualita/classe cast frutto, superficie 160, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,17 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7188, 7185, 7190.

**N. TERRENO** della superficie commerciale di **180,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **7557**, qualita/classe prato arbor, superficie 180, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7555, 7553, 7559+, 13177, 7565, 7556.

**O. TERRENO** della superficie commerciale di **60,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella 7621, qualita/classe prato arbor, superficie 60, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,12 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7622, 13150, 7578, 7620, 7577.

**Conformità urbanistico-edilizia**: al punto 8.1 e 8.3 (pag. 90) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.





**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 90) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO. Si specifica che alcuni mappali sono di difficile raggiungimento, fisicamente non sono identificabili in loco.

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

\* \* \*

### **LOTTO N. 13**

In Comune di STAZZONA (CO):

**A. TERRENO** della superficie commerciale di **170,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **3431**, qualita/classe prato, superficie 170, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,18 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3621, 6320, 3619, 3618, 3432, 3433, 3430, 3639.

**B. TERRENO** della superficie commerciale di **80,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **3724**, qualita/classe prato, superficie 80, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3728, 3726, 3725, 3721, 10882, 3729.

**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 63) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 63) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

\* \* \*

### **LOTTO N. 15**

In Comune di STAZZONA (CO):

**A. TERRENO AGRICOLO** della superficie commerciale di 460,00 mq per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella 8467, qualita/classe bosco ceduo, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10586, strada, 8466, 8468.



**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 82) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 82) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

\* \* \*

### **LOTTO N. 17**

In Comune di STAZZONA (CO):

**A. TERRENO** della superficie commerciale di **390,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **1346**, qualità/classe prato arbor, superficie 390, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,81 €.

Coerenze: da nord in senso orario con strada, mappale 14907, 1347, 1337, 1339, 1340, 1344, 1345.

**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 141-142) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 142) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO; all'interno dell'area ricadente sul mappale oggetto di stima si rileva una costruzione non autorizzata.

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

\* \* \*

### **LOTTO N. 19**

In Comune di STAZZONA (CO):

**A. TERRENO** della superficie commerciale di **50,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **258**, qualità/classe seminativo, superficie 50, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,12 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 256, 383, 14699, 14907, 13912.

**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 71) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.



**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 71) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO. Si specifica che il terreno è raggiungibile dal mappale 13912 corrispondente al LOTTO 3 pertanto trasferibile unicamente con il predetto LOTTO 3.

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

\* \* \*

## **LOTTO N. 20**

In Comune di STAZZONA (CO):

### **A. TERRENO AGRICOLO** della superficie commerciale di **110,00 mq** per la QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma pressoché regolare. Identificazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 9 particella **8532**, qualità/classe pascolo, superficie 110, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,11 €.

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 13420, 13424, 13435, 8533.

**Conformità urbanistico-edilizia:** al punto 8.1 e 8.3 (pag. 106) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità edilizie, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), mediante permesso a costruire in sanatoria.

**Conformità catastale:** al punto 8.2 (pag. 106) della perizia, a cui si rimanda, sono indicate difformità catastali, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante variazione con procedura DOCFA.

**Stato di possesso:** LIBERO.

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a REGISTRO

## **CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA**

### **LOTTO N. 8**

Prezzo base: € 5.000,00      Offerta minima: € 3.750,00  
misura minima di aumento: € 500,00

### **LOTTO N. 9**

Prezzo base: € 6.000,00      Offerta minima: € 4.500,00  
misura minima di aumento: € 500,00

### **LOTTO N. 10**

Prezzo base: € 29.000,00      Offerta minima: € 21.750,00  
misura minima di aumento: € 1.000,00

### **LOTTO N. 11**



Prezzo base: € 2.000,00      Offerta minima: € 1.500,00  
misura minima di aumento: € 500,00

#### LOTTO N. 12

Prezzo base: € 9.000,00      Offerta minima: € 6.750,00  
misura minima di aumento: € 1.000,00

#### LOTTO N. 13

Prezzo base: € 2.000,00      Offerta minima: € 1.500,00  
misura minima di aumento: € 500,00

#### LOTTO N. 15

Prezzo base: € 2.000,00      Offerta minima: € 1.500,00  
misura minima di aumento: € 500,00

#### LOTTO N. 17

Prezzo base: € 2.000,00      Offerta minima: € 1.500,00  
misura minima di aumento: € 500,00

#### LOTTO N. 19

Prezzo base: € 2.000,00      Offerta minima: € 1.500,00  
misura minima di aumento: € 500,00

#### LOTTO N. 20

Prezzo base: € 1.000,00      Offerta minima: € 750,00  
misura minima di aumento: € 500,00

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Arch Raffaella Nespoli, reperibile sul portale del Miniatero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui seguenti siti [www.ivgcomo.it](http://www.ivgcomo.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) che deve essere **sempre** consultata dall'offerente e **alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.**

**Richiesta di sopralluogo:** ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il sito [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it) o con la modalità indicate al punto C12 delle *Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica asincrona*.

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 seguono e che ne formano parte integrante.

All'Istituto Vendite Giudiziarie di Como, denominato GIVG SRL, potranno essere richieste (sia a mezzo e-mail: [segreteria.co@givg.it](mailto:segreteria.co@givg.it) che a mezzo telefono 031/260690) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

***Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica asincrona***



## A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

### **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 [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it);
- 2) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate sullo stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normativa.it](http://www.normativa.it);
- 4) gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara devono effettuare la registrazione, utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito citato al punto precedente [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it), entro e non oltre la data del 23/09/2026 alle ore 12.00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite assegno circolare o bonifico.

Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario G.I.V.G. S.R.L. e specificate sulle singole schede descrittive.

L'iscrizione alla piattaforma Fallco Aste di una azienda va fatta dal rappresentante legale, quale persona fisica. Al momento della eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare quale soggetto offerente il nome della Azienda.

In fase di registrazione l'offerente può scegliere User e password, quali credenziali per accedere alla propria area riservata.

L'iscrizione è seguita da mail del sistema che chiede di confermare.

L'offerente dovrà inoltre accettare le “*condizioni generali di partecipazione alle vendite telematiche*” scaricabili dal sito nell'apposita sezione e inviate a mezzo mail all'offerente in fase di partecipazione alla gara.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal sito [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it).

Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.

### **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 redatte esclusivamente con **modalità telematiche**.

#### **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.

In quest'ultimo caso, la procura potrà essere recapitata presso la sede di G.I.V.G. S.R.L. di Como in Via Leone Leoni n. 18/20 o a mezzo **PEC: [segreteria.co@pec.givg.it](mailto:segreteria.co@pec.givg.it)**.

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 della gara, la data di consegna o di ricezione.

Il modello della procura potrà essere scaricato dal sito su cui l'asta verrà pubblicata o potrà essere richiesto alla G.I.V.G. S.R.L. di Como, contattando i riferimenti indicati sopra.

In caso di procura di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da carta di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.

In caso di procura di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da carta di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante e 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 del prezzo e di tutti gli oneri entro i termini indicati).

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, una volta effettuata la registrazione, **entro e non oltre la data del 23/09/2026 ore 12.00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite assegno circolare o bonifico.**

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.

### A3 - 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, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguemmo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) che dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).
- Nota Bene: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente ordinanza di vendita (offerta minima);
- l'entità della cauzione prestata, che 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal

Firmato Da: SONIA PISANO Entesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 201255bb9b0313147b472409dfc03443





presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

#### **A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Come già accennato, oltre alla registrazione al portale, la partecipazione alle aste è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e delle modalità in cui la cauzione può essere versata. Tali informazioni sono reperibili all'interno di ogni pagina-vendita alla voce "Modalità di pagamento".

Le varie modalità di versamento e le tempistiche relative sono specificate alla pagina "versamento cauzione".

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta **d'importo almeno pari al 10% (dieci 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 **INTESA SANPAOLO** con IBAN **IT 54 A 03069 10810 100000008524** intestato a **"GIVG SRL"** con causale: **"Versamento cauzione – Lotto n. ...Reg. Fall. 49/2020"**; avendo cura di indicare il numero del lotto per il quale si intende presentare l'offerta, 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.

Inoltre:

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente allegare la copia dei documenti necessari.

#### **A5 - 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.

#### **A6 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA.**

La vendita asincrona telematica è la modalità che prevede di effettuare una gara con rilanci successivi da svolgersi in un determinato lasso di tempo temporale.

I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica.

**Nello specifico, la durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) con decorrenza dall'inizio della gara telematica fissata dalle ore 12.00 del giorno 28/09/2026, come già specificato alla pagina 1.**

La vendita sarà esclusivamente 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 della 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 natura sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita come precisato al punto successivo.

Risulterà aggiudicatario l'offerente che abbia effettuato l'offerta maggiore, il quale sarà tenuto al saldo prezzo nei tempi e nei modi indicati ai paragrafi che seguono.

#### **A7 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari nella medesima modalità in cui è stata versata inizialmente dall'offerente.

Eventuali commissioni saranno a carico dell'offerente.

#### **A8 - 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.** Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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

**B1 –** Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Fallimento Edilstazzona n. 49/2020" oppure mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza del fallimento. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente avvisare il Curatore fallimentare dell'avvenuto bonifico e portare l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito il giorno del verbale del saldo prezzo presso lo Studio del Curatore.

**B2 –** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate nella presente ordinanza con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Fallimento Edilstazzona n. 49/2020" oppure mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza del fallimento. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Curatore fallimentare l'atto da cui risulti il consenso all'iscrizione d'ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota di iscrizione.

**B3 -** Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Fallimento Edilstazzona n. 49/2020" oppure mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza del fallimento.



In particolare, la vendita sarà sottoposta al regime fiscale di legge, che nel caso di specie è il regime REGISTRO. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie di agevolazione previste in caso di acquisto di "prima casa" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Si evidenzia che le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del Decreto di Trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre quelli connessi alla cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo: sentenza di fallimento, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi), con esclusione di domande giudiziali, sequestri di natura penale, confische, verranno effettuati a cura e spese della procedura che all'uopo incaricherà apposito professionista.

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.

**Sono a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta, stabiliti per fasce a seconda del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva in vigore.**

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| - fino ad euro 200.000=             | 3%   |
| - da euro 200.001= ad euro 300.000= | 2%   |
| - da euro 300.001= ad euro 500.000= | 1,5% |
| - da euro 501.000=                  | 1%   |

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.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà provvisoria al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà prevista dall'art. 107 comma 4 L.F..

## **C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI**

### **C1 – CONDIZIONI GENERALI**

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

### **C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ.

La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### **C3 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.D. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'ordinanza di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per la stessa ordinanza.



**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 affidenze 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, negli orari e nei giorni stabiliti dall'Istituto Vendite Giudiziarie, previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire sia a mezzo e-mail: segreteria.co@givg.it che a mezzo telefono 031/260690).

### **C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore Fallimentare procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura

### **C14 – COMPETENZE DEL CURATORE FALLIMENTARE**

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Curatore Fallimentare presso il suo studio, sito in Como, Via Sant'Elia n. 11, ad eccezione di quelle delegate all'Istituto Vendite Giudiziarie.

### **C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE**

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

### **D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., la presente ordinanza di vendita sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'inizio della gara:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>),

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, offerta minima, giorni e ore della vendita, con indicazione del Giudice, n° della procedura, del Curatore Fallimentare con il recapito telefonico e di posta elettronica, nonché tutti i riferimenti del soggetto delegato alla vendita telematica. Saranno invece omessi i dati catastali e i confini del bene. Il Curatore fallimentare provvederà inoltre alla notifica della presente Ordinanza agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Como, 24.6.2026

Il Giudice Delegato  
(Dott.ssa Sonia Pisano)

