



TRIBUNALE DI COMO

Concordato preventivo liquidatorio omologato n. R.G. 2/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Sonia Pisano

Commissario Giudiziale: Dott. Daniele Marazzi

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Fabiola Maino

BANDO DI VENDITA

LOTTO 1 (uno)

il presente documento (in seguito "**Bando di Vendita**"), debitamente autorizzato, ha la finalità di illustrare e disciplinare lo svolgimento della procedura di vendita di quanto *infra* descritto, ai sensi dell'art. 114, comma 4, e 216 CCII (in seguito "**Procedura di Vendita**").

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Fabiola Maino, con studio in Lipomo (CO) Via Provinciale per Lecco n. 838 tel.031.555555 e-mail procedure@studiomaino.com, unitamente al sottoscritto Rag. Simone Mainardi, quest'ultimo nella sua veste di Liquidatore della "ITALGRAF DI CALDIROLA DARIO E C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE" con sede in Mozzate,

DISPONE

che in data 28/09/2026 alle ore 12.00 avrà luogo l'esame delle buste nella vendita con modalità telematica asincrona della consistenza immobiliare così descritta:

LOTTO 1 (UNO)

(A+B)

Piena proprietà di porzione di complesso immobiliare sito in Comune di Mozzate, Via Anna Frank 3/d, costituito da:

- A) Porzione di capannone con area cortiliva pertinenziale composto da:
- al piano terra: locale destinato a laboratorio, locali uffici, servizio e portico;
 - al primo piano: due porzioni di soppalco, la prima destinata ad ufficio, l'altra a deposito.

Detta porzione di capannone (costituente il lotto 1 della procedura in epigrafe) risulta collegata all'adiacente, di cui *infra*, posta al lato nord-ovest.

- B) Altra porzione di capannone con area cortiliva pertinenziale, composta da un piano terra e primo, collegata all'adiacente, di cui sopra.



TRIBUNALE DI COMO

Detta porzione è di spettanza della "ITALGRAF DI CALDIROLA DARIO E C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE" con sede in Mozzate.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quanto ad A): **Catasto Fabbricati del Comune di Mozzate, foglio 7, mappale:**

- **256 subalterno 10** (dieci), Via Piero Piccinelli n. 45, p. T, cat. D/1, RC Euro 6.941,10.

Quanto a B): **Catasto Fabbricati del Comune di Mozzate, foglio 7, mappale:**

- **256 subalterno 9** (nove), Via Piero Piccinelli n. 45, p. T, cat. D/1, RC Euro 6.941,10.

PREZZO BASE: € 1.172.000,00 (*unmilionecentosettantaduemila*)

OFFERTA MINIMA: € 996.200,00 (*novacentonovantaseimiladuecento*)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00 (*diecimila*)

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

La consistenza in oggetto è posta in vendita, in un UNICO LOTTO a corpo e non a misura nello stato di fatto e diritti in cui si trova, con accessioni e pertinenze, impianti, infissi, seminfissi, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti; con tutti i patti e le clausole di cui ai titoli di provenienza. È compresa nella vendita la comproprietà pro-quota delle parti comuni del complesso immobiliare, tali per legge, titolo o destinazione, quali meglio risultano dai titoli di provenienza.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, agli elaborati peritali agli atti della procedura e pubblicato unitamente al presente avviso.

Come evidenziato nel relativo elaborato peritale, in relazione alla consistenza **sub A)** sono state evidenziate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 57/1982 (*pratica non reperita dall'ufficio*) rilasciata il 10 maggio 1982 (costruzione di edifici per attività produttiva e recinzione);
- Concessione edilizia n. 118/1982 (*pratica non reperita dall'ufficio*) rilasciata il 15 novembre 1982 (costruzione di edifici per attività produttiva e recinzione);
- Agibilità rilasciata il 25 gennaio 1984 (costruzione edifici industriali);
- Concessione edilizia n. 60/1991 rilasciata il 27 maggio 1991 (costruzione di due box prefabbricati ad uso deposito);



TRIBUNALE DI COMO

- Concessione edilizia n. presentata in data 29 marzo 1995. Attestazione della validità della pratica da parte del Comune in data 30 ottobre 2024 (costruzione di soppalco ad uso deposito).

Nella stessa relazione tecnica vengono evidenziate alcune discordanze catastali ed edilizie. Se del caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

In relazione alla consistenza **sub B)** sono state evidenziate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 57/1982 rilasciata il 10 maggio 1982 (realizzazione complesso industriale "Il Quadrifoglio");
- Concessione edilizia n. 118/1982.

Nella stessa relazione tecnica vengono evidenziate alcune discordanze catastali ed edilizie, che saranno sanate a cura e spese della società venditrice.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento/sostituzione o rifacimento totale, se necessario, degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva ed il liquidatore da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Relativamente al sub. A): nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'Attestato di prestazione energetica ai Decreti di trasferimento pronunciati dall'Autorità Giudiziaria, a seguito della Deliberazione della Giunta Regionale N. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U. sezione ordinaria n. 30 del 23 luglio 2015 e del Decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016, in B.U. sezione ordinaria n. 3 del 22 gennaio 2016. Relativamente al sub. B): Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 24.06.2026.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.



TRIBUNALE DI COMO

MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro e non oltre le ore **23:59 del giorno 23/09/2026** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

In caso di pluralità di offerte la gara, che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato, tra gli offerenti ammessi avrà inizio il giorno 28/09/2026 e durata di 48 ore.

1. Modalità di svolgimento della procedura di vendita

La procedura competitiva si svolge secondo la modalità telematica "Asincrona" di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. h) e 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, co. 1, lett. b), D.M. 32/2015 sul portale givg.fallcoaste.it.

2. Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte sul sito givg.fallcoaste.it, secondo quanto disposto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015 ("Offerte telematiche"), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta". Gli ammessi alla gara riceveranno prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

L'offerente deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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", mediante carta di credito o bonifico bancario.

3. Contenuto dell'offerta

3.1. Le offerte dovranno contenere necessariamente i dati, informazioni e documenti sotto indicati:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) il numero di ruolo generale della procedura;



TRIBUNALE DI COMO

- d) i dati identificativi del LOTTO per il quale l'offerta è proposta e della procedura di riferimento (ossia "CPLO N. 2/2025 – Lotto 1 (uno)");
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore minimo d'asta indicato nel presente avviso di vendita e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
 - p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente bando di vendita;
- 3.2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- 3.3. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 3.5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a



TRIBUNALE DI COMO

norma del presente comma.

3.6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- a) offerte condizionate;
- b) offerte multiple (intese come un'unica offerta presentata per più di un lotto);
- c) offerte ad un prezzo inferiore a quello minimo indicato.

Ad integrazione di quanto di quanto previsto dal citato Decreto, devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi, anche i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- dichiarazione di stato civile;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- se il soggetto offerente è coniugato/unito civilmente, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè un avvocato;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- in caso di offerta formulata per persona giuridica visura camerale, risalente a non più di un mese prima, dalla quale risulti l'iscrizione al registro delle imprese ed i poteri della persona fisica che ha presentato l'offerta in rappresentanza della società (nei casi in cui il soggetto offerente sia un soggetto iscritto presso il Registro delle Imprese), ovvero valido e aggiornato certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non avere nulla da eccepire, nonché la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto del bene oggetto della gara, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio, anche in termini economici, che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette, senza possibilità di rivalsa nei confronti di alcuno, di aver preso visione della perizia di stima redatta sui beni e di non aver nulla da eccepire.

L'offerta e i documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata



TRIBUNALE DI COMO

del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

4. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

4.1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

4.2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

5. Modalità di versamento della cauzione

La cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a GIVG srl alle coordinate IBAN: IT54A0306910810100000008524, specificando nella causale "cauzione CPLO N. 2/2025 – Lotto 1 (uno)".

La cauzione deve risultare accreditata sul suddetto conto al momento dell'esame delle offerte. In caso di accredito non pervenuto l'utente non sarà abilitato alla partecipazione. La procedura non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali disguidi bancari.

Eventuali costi di restituzione della cauzione sono sempre a carico dell'offerente.

6. Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata nella vendita competitiva telematica è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non sia collegato telematicamente il giorno fissato per la vendita.

7. Svolgimento della vendita

Le operazioni d'Asta si espletano, presso la sede operativa della G.I.V.G. di Como, a decorrere dall'orario precisato nel presente avviso.

Un incaricato G.I.V.G. utilizzerà il portale www.givg.fallcoaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dall'incaricato solo nella data e all'orario stabilito nel bando di vendita telematica e le successive operazioni d'asta si svolgeranno senza soluzione di continuità.

L'Offerente telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.givg.fallcoaste.it.

Tra i 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita e gli ammessi alla gara riceveranno prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata usata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta,



TRIBUNALE DI COMO

le credenziali personali per accedere alla vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara, e sarà svolta, ricorrendone i presupposti, per ogni singolo lotto, in ordine di numerazione.

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per un medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa potranno presentare offerte palesi in aumento.

Nel caso in cui, non vi siano state offerte in aumento o in caso di un unico offerente, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a favore del miglior offerente o, in caso di parità di offerte, a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non sia collegato telematicamente alla piattaforma del gestore il giorno fissato per la vendita.

In caso di non aggiudicazione le cauzioni saranno restituite sempre a cura della G.I.V.G.

In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti al Notaio di cui infra.

Sono interamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, le imposte, tasse, oneri di legge e i tributi e/o diritti e i compensi legati comunque connessi alla vendita, nonché inerenti al verbale d'asta, all'aggiudicazione e all'eventuale cancellazione di formalità pregiudizievoli.

L'asta si svolgerà sul portale www.givg.fallcoaste.it, avrà inizio il giorno 28/09/2026 una volta concluse le operazioni di esame delle offerte e avrà durata di 48 ore.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora saranno effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari ad € 10.000,00 (*diecimila*).

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

Chiusa la gara non saranno ammesse offerte migliorative.

PAGAMENTO DEL PREZZO ED ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere il saldo di quando dovuto entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non soggetto a sospensione feriale.



TRIBUNALE DI COMO

Il saldo prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere versato nel termine suddetto, e più precisamente:
per sub. A): mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate che verranno comunicate a seguito di aggiudicazione specificando nella causale "saldo CPLO N. 2/2025 – Lotto 1", ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "CPLO N. 2/2025 – Lotto 1";

per sub. B): mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato a "Italgraf di Caldirola Dario & C. sas – in liquidazione" presso Banca Sella – Nuova Sede di Biella, IBAN: IT91P 03268 22310 05223 1077200, specificando nella causale "Saldo prezzo vendita immobile Mozzate – Lotto 1 sub B" ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Italgraf di Caldirola Dario & C. sas – in liquidazione".

Saranno altresì dovuti dall'aggiudicatario i diritti d'asta in favore della GIVG, nella sua veste di soggetto specializzato ex art. 114 e 216, commi 2 e 12, CCII, da versare direttamente al medesimo, entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, nella misura dell'1% (soggetto ad IVA) sul prezzo di aggiudicazione, oltre ad euro 1.000,00 (soggetti ad IVA) per spese e adempimenti amministrativi.

Non si potrà procedere con il trasferimento del bene qualora non siano stati pagati i diritti d'asta come sopra determinati.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato tempestivo versamento del prezzo, il mancato versamento dei compensi e delle spese comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi di versamento nel termine suindicato, massimo ultimo e perentorio, sarà dichiarata la decadenza dall'offerta e sarà disposta la perdita della cauzione, con incameramento a favore della procedura, nonché a favore della GIVG, delle commissioni e delle spese per il servizio di vendita.

Il bene potrà essere pertanto, rimesso in vendita. All'esito, se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della gara precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

TRASFERIMENTO DEL BENE – ATTO NOTARILE

La cessione del suddetto compendio immobiliare, di natura in parte coattiva, in parte negoziale, verrà formalizzata **unitariamente** con rogito davanti al Notaio che verrà individuato dalla procedura e dal liquidatore e comunicato all'aggiudicatario.

L'onorario ed accessori, oltre ai relativi costi di trasferimento, nonché le imposte e tasse determinati per il trasferimento del bene ai sensi della disciplina vigente, bolli ed onorari connessi e relativi al trasferimento del bene, saranno a totale ed integrale carico di parte aggiudicataria.

A tal fine si precisa che si tratta di vendita soggetta ad IVA.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Quanto alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si precisa che il Giudice Delegato, una



TRIBUNALE DI COMO

volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla porzione oggetto di procedura, ai sensi dell'art. 114 comma 4 CCII. Le spese e gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno ad integrale carico della procedura.

IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni successivamente alla stipula dell'atto di trasferimento.

Dalla data di immissione in possesso saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

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:

- trattandosi di vendita di natura in parte coattiva ed in parte negoziale, ma unitaria, è esclusa qualsivoglia garanzia della vendita, ad eccezione della garanzia per evizione e dell'aliud pro alio;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (se purgabili) saranno cancellate a spese della procedura, come sopra specificato;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, 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 impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 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 del presente procedimento;
- 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. conformità impianti).

AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI



TRIBUNALE DI COMO

Grava su ciascun partecipante alla gara l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita; di accedere per verifica fisica all'immobile tramite il soggetto specializzato GIVG. A tal fine le richieste di accesso possono essere richieste a mezzo e email all'indirizzo di posta elettronica telematiche.co@givg.it. 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 obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di vendita 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.

FORO COMPETENTE

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali 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.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 216, comma 5, CCII secondo le modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti www.astagiudiziaria.com; www.givg.it; www.fallcoaste.it; www.givg.fallcoaste.it, www.immobiliare.it.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Como, 17/07/2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Fabiola Maino

Rag. Simone Mainardi