



Tribunale Ordinario di Como

Prima Sezione Civile - procedure concorsuali

Cancelleria Procedure Concorsuali (procedureconcorsuali.tribunale.como@giustiziacert.it)

Liquidazione Giudiziale - L.G. 26 /2025

Giudice Delegato: dott.ssa Sonia Pisano

Curatore: dott. Michele Grisoni

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Curatore,

- vista l'approvazione del Programma di Liquidazione degli immobili di pertinenza della procedura in epigrafe da parte del Giudice Delegato;
- Vista l'Ordinanza di Vendita del G.D. del 21.07.2026 con cui autorizza il Curatore a procedere alla liquidazione dei beni immobili acquisiti all'attivo mediante l'ausilio specializzato commissionario alla vendita banditore d'asta GIVG S.r.l. di Como

AVVISA

che a decorrere dal **giorno 23 novembre 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 27 novembre 2026 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo la procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito <https://givg.fallcoaste.it> come specificato nel seguito.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00 - Non saranno ammesse offerte a prezzo inferiore.

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00

CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario/postale sul conto corrente bancario presso banca INTESA SANPAOLO SPA intestato al commissionario GIVG SRL, IBAN: IT 54 A 03069 10810 100000008524, con CAUSALE: "Versamento cauzione – Lotto Unico Reg. LG 26/2025"

Il valore di vendita giudiziaria come da PERIZIA, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è di Euro 232.000,00

Il termine delle presentazioni delle offerte e della cauzione con bonifico è il giorno 18/11/2026 alle ore 18.00.

:DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

in Comune di APPIANO GENTILE (CO), Via Aldo Moro, 8, diritto di piena proprietà di:

A. **esposizione al piano primo:** della superficie commerciale di 298,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà in un capannone con tipica struttura prefabbricata accessibile da via pubblica attraverso cancello carraio e pedonale arretrato rispetto al filo stradale. E' dotato di un'area di pertinenza recintata, pavimentata con autobloccanti ad inerbimento, che lo contorna su due lati. Gli altri due lati sono a confine con proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione con ingresso posto al piano terra ed esposizione al primo, scala interna a rampe parallele. Identificazione catastale: foglio 12 (reale) particella 6133 sub. 703-704 (catasto fabbricati), sezione urbana APP, scheda nr.53285 del 16.6.2021 , categoria D/8, rendita 3.633,41 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro 8, piano: PT, 1.

Coerenze: Da Nord in senso orario. P.T. sub. 704 corte esclusiva al sub 703 su due lati; altra unità immobiliare su due lati. P. 1° affaccio su tre lati ente urbano mappale 6133; mapp. 6132. Porzione di fabbricato commerciale denunciata presso UTE con la scheda nr.53285 del 16.6.2021 (a variazione del mapp.6133/703 graffato mapp.6133/704 già scheda nr.17987 del 25.6.2020 a parte del mapp.6133/701 graffato mapp.6133/702 già scheda nr.23859 del 29.5.2017 a parte del mapp.6133/4 graffato mapp.6133/2 già scheda di nuova costruzione nr.70 del 17.6.95)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2017.

B. **terreno agricolo – sede viaria:** per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 1 particella 6135 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato cl.2, superficie 109, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,62 €, derivante da (ex mappale 907/d) frazionamento nr.829 del 23.2.95, fg.1 (logico) fg.12 (reale). Coerenze: Da Nord in senso orario con strada su tre lati, mapp.6133.

C. **ente urbano:** per la quota di 1/2 di piena proprietà Identificazione catastale: foglio 1 particella 6133 (catasto terreni), superficie 774, derivante da frazionamento nr.829 del 23.2.95, fg.1 (logico) fg.12 (reale). Coerenze: Da Nord in senso orario con mapp. 6869, mapp. 6135, mapp. 6134, mapp.6132 ex mapp.907/b

Particolarità e note per gli interessati:

- sul tetto del fabbricato è installato un impianto a pannelli fotovoltaici di proprietà, la cui valutazione, nello stato in cui si trova e senza garanzie (C2), è inclusa in quella del compendio immobiliare, costituente parte del compendio oggetto del presente esperimento di vendita;

- **arredi e computer ed attrezzature d'ufficio:** l'aggiudicatario del compendio immobiliare dovrà inscindibilmente acquistare anche i beni mobili, arredi e le attrezzature e macchine elettroniche d'ufficio presenti all'interno dei locali esposizione di cui all'allegata valutazione, per un importo di euro 1.500, 00 oltre ad IVA al 22%. L'importo complessivo di Euro 1.830,00 dovrà essere versato direttamente alla

procedura nei termini di pagamento del saldo prezzo della presente vendita come indicati nei successivi punti A8 e B1. E' onere degli interessati prendere visione dei suddetti beni, che sono ceduti senza garanzia sui vizi come descritto al successivo punto (C2).

Conformità urbanistico-edilizia-catastale: ai punti 8.1 e seguenti 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.

Stato di possesso: il lotto risulta attualmente LIBERO.

Regime fiscale della vendita immobiliare: vendita soggetta a regime IVA. L'IVA e le altre imposte indirette di registro, ipotecarie e catastali, restano a carico dell'aggiudicatario.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Arch Claudio Cavattoni, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui seguenti siti:

www.ivgcomo.it

www.astagiudiziaria.com

<https://givg.fallcoaste.it>

www.immobiliare.it

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: i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il sito <https://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 che a mezzo telefono 031/260690) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali. Le richieste di sopralluogo e di documentazione relativa all'immobile dovranno pervenire entro 7 giorni prima della scadenza del termine di deposito delle offerte.

Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità 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 <https://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;
- 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 <https://givg.fallcoaste.it>, entro e non oltre il termine indicato nel paragrafo "AVVISA" termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita cauzione solo ed esclusivamente tramite bonifico bancario. Detta cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente della GIVG srl entro la data e l'ora di cui sopra.

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 <https://givg.fallcoaste.it>

Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori 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 esclusivamente 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 speciale, esclusivamente nella forma di procura notarile**, 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

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 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 il termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita cauzione solo ed esclusivamente tramite bonifico bancario. **Detta cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente della GIVG srl entro la data e l'ora indicati nel paragrafo "CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA".**

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**); 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it che dovrà contenere:

1. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Nota 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/visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, non antecedente a 10 giorni). 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;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura (curatore);
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente ordinanza di vendita (offerta minima);
9. 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/TRN del bonifico effettuato per il suo versamento;
10. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
11. le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
12. 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;
13. 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 presente regolamento;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
15. 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 commissionario alla vendita / ausiliario specializzato G.I.V.G. S.r.l.

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

Come già indicato, 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):

1. copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, permesso di soggiorno in corso di validità;
2. idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
3. idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, 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^a comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione, come indicato nel capitolo **“CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA”** 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 Unico Reg. LG 26/2025”**. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.
4. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.,**

Inoltre:

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato/visura CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa, **nonché atto o verbale di attribuzione dei poteri o procura speciale notarile;**
- 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;
- (eventuale) nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario trasmettere la dichiarazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 179 Cod. Civ., debitamente sottoscritta e recante in allegato la copia di valido documento d'identità del dichiarante;
- in caso di offerta per società da nominare, pdf della riserva di nomina, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo, opzione valida solo per società finanziarie (Leasing); lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della società finanziaria dovrà essere comunicato - entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) - al Curatore alla seguente pec : lg26.2025como@pecliquidazionigiudiziali.it e per conoscenza alla società commissionaria alla

seguente pec: segreteria.co@pec.givg.it In difetto di comunicazione l'asta si stabilizzerà in capo all'offerente.

- in caso di offerta per persona o società (non finanziaria) da nominare, pdf della riserva di nomina, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. In tal caso la presentazione dell'offerta con riserva di nomina deve essere sottoscritta da un procuratore munito di procura speciale notarile (che può essere solo un avvocato ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) munito dell'originale o copia autentica della procura. La riserva dovrà essere sciolta entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione con comunicazione a mezzo pec inviata al Curatore al seguente indirizzo lg26.2025como@pecliquidazionigiudiziali.it e per conoscenza alla società commissionaria al seguente indirizzo segreteria.co@pec.givg.it In difetto di comunicazione l'asta si stabilizzerà in capo al procuratore legale.

Per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente allegare la copia dei documenti necessari.

Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta.

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 Delegato 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 MODALITÀ ASINCRONA.

Alla data ed orario previsti per l'inizio della gara, GIVG S.r.l., in qualità di commissionario alla vendita/soggetto specializzato banditore, procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute, e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà inizio e termine secondo quanto indicato a pagina 1 alla voce **"AVVISA"**

La partecipazione degli offerenti all'asta avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://givg.fallcoaste.it>, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta direttamente in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel capitolo "**CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA**". La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Terminata la gara il commissionario alla vendita/soggetto specializzato redige ed invia al Curatore apposito Report dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara e comunicherà a tale soggetto l'aggiudicazione a mezzo pec.

Ai sensi dell'art. 216, comma 9 CCII, entro 5 giorni dalla conclusione della gara, il Curatore, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, redigerà apposita informativa per comunicare al Giudice delegato l'avvenuta aggiudicazione e contestualmente effettuerà il deposito nel fascicolo telematico delle offerte, dei documenti inerenti e del Report di gara, che gli saranno trasmessi dal commissionario alla vendita.

In ogni caso all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 CCII, ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento, ricorrendone i presupposti di Legge.

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, nel termine indicativo di 14 giorni.

Eventuali commissioni bancarie 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. La comunicazione con il calcolo del fondo spese e del saldo prezzo sarà trasmessa all'aggiudicatario a cura del Curatore. 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 il predetto

termine di 120 giorni. (PER IL SALDO PREZZO NON OPERA LA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI).

B.1) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B.1.1 – 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 “Tribunale di Como – Liquidazione Giudiziale N. 26/2025” oppure mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura: intestato a “TRIBUNALE DI COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2025” IBAN: IT19Q0538710900000049194794, aperto presso la BPER Banca SpA, sede di Como, Viale Innocenzo XI, n. 71, con Causale “Versamento saldo prezzo immobile, fondo spese, Lotto UNICO”. L’aggiudicatario dovrà tempestivamente avvisare il Curatore della liquidazione giudiziale 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.

B.1.2 – Qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall’istituto di credito mutuante, con le modalità indicate dal Curatore, esclusivamente mediante assegno circolare intestato “Tribunale di Como – Liquidazione Giudiziale N. 26/2025”. L’aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare tempestivamente al Curatore l’atto da cui risulti il consenso all’iscrizione d’ipoteca (ad es. contratto di mutuo o di finanziamento) con la relativa nota d’iscrizione, secondo le indicazioni che saranno fornite successivamente all’aggiudicazione.-

B.1.3 - Nel termine indicato nel punto A8 del presente avviso, l’aggiudicatario è tenuto al pagamento a pena di decadenza:

1. il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione, oltre ad IVA, imposte di registro ipotecarie e catastali in quanto dovute);
2. il saldo prezzo per gli arredi e computer ed attrezzature d’ufficio, oltre ad IVA, come indicato nel paragrafo **“Particolarità e Note per gli interessati”**;
3. ulteriori oneri di Legge, oltre le spese sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell’Atto di Trasferimento;

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.

Le spese connesse alla cancellazione dei gravami esistenti sull’immobile (a titolo esemplificativo: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, 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.

L’aggiudicatario, nel termine di 20 giorni dalla data dell’aggiudicazione, dovrà versare **i diritti d’asta** a pena di decadenza, mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie INTESA SANPAOLO

con IBAN IT 54 A 03069 10810 100000008524 intestato a "GIVG SRL" con causale: "Versamento saldo diritti asta nr.26/2025".

I diritti d'asta, sono stabiliti per fasce a seconda del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva ad aliquota ordinaria in vigore.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- | | | |
|---|----------------------------------|----|
| • | fino ad €. 300.000,00 | 3% |
| • | da €. 300.001,00 a €. 600.000,00 | 2% |
| • | oltre € 600.001,00 | 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. con confisca a titolo di multa della cauzione, oltre al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni al medesimo aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà di sospensione della vendita qualora pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa.

B.2) ATTO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, ed a titolo indicativo, dell'IVA, ove dovuta, di tutti gli ulteriori oneri, anche per le cancellazioni dei gravami, imposte di Legge, dei diritti d'asta, ed onorari notarili (oltre relativa IVA), potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento del Lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile da stipularsi presso un Notaio scelto dalla Procedura.

Le spese, le imposte, gli oneri e le competenze connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione.

L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento; da quel momento 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.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

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 i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ.

La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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. 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 CONFORMITÀ 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 AGIBILITÀ

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 cura e spese 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 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

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 presso il suo studio, sito in Appiano Gentile, Viale Rimembranze n. 8, 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 dell'articolo 216 co. 5 CC.II., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 30 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>).
- www.ivgcomo.it
- www.astagiudiziaria.com
- <https://givg.fallcoaste.it>
- www.immobiliare.it

Si autorizza l'esposizione di un cartello o striscione pubblicitario della vendita sulla recinzione perimetrale e/o sull'edificio del compendio immobiliare.

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 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 della liquidazione giudiziale provvederà inoltre alla notifica della presente Ordinanza agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Appiano Gentile, lì 24 luglio 2026

Il Curatore
Dott. Michele Grisoni



MICHELE Grisoni
ODCEC
COMO/95093720134
Dottore Commercialista
24.07.2026 11:56:05
GMT+02:00