



TRIBUNALE DI COMO
Prima Sezione Civile – Procedure Concorsuali
Liquidazione Controllata n. 26/2024
Giudice Delegato: Dott. Luciano Pietro Aliquò

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICHE
SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Roberto Cherchi, con studio in Gallarate, Via Pegoraro, n. 18, mail roberto.cherchi@lpgstudio.it, Liquidatore nella Liquidazione controllata n. 26/2024 aperta presso il Tribunale di Como,, in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Delegato con decreto del 13 giugno 2025 e con autorizzazione del Giudice Delegato del 16 settembre 2026.

DISPONE

L'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematiche delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO 1

Box doppio a CANZO (CO) Via Arcellazzi n. 7/D della superficie commerciale di 25,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Descrizione

Box doppio in lunghezza sito in Canzo (CO), via Arcellazzi n. 7/D, della superficie commerciale di 25,00 mq, posto al piano primo sottostrada, con accesso carraio dalla via Arcellazzi attraverso la strada privata insistente sul mappale 3024 e attraverso il corsello comune coperto, dotato di cancello carraio automatizzato; ulteriore accesso pedonale attraverso i vani scala comuni del condominio. L'unità fa parte di un più ampio complesso condominiale a carattere residenziale di tre piani fuori terra oltre a un piano interrato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio, catastale e urbanistico. Spese ordinarie annue di gestione: euro 150,00; millesimi 4,105/1000.

Identificazione catastale: foglio 9, particella 5656 (catasto fabbricati), subalterno 46, categoria C/6, classe 02, consistenza 22 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale Via Arcellazzi n. 7/D, piano S1.

Stato: libero

Prezzo base asta del Lotto: euro 21.250,00 (ventunmiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima: euro 15.937,50 (quindicimilanovecentotrentasette/50)

LOTTO 2

Box doppio a CANZO (CO) Via Arcellazzi n. 7/D della superficie commerciale di 25,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Descrizione

Box doppio in lunghezza sito in Canzo (CO), via Arcellazzi n. 7/D, della superficie commerciale di 25,00 mq, posto al piano primo sottostrada, con accesso carraio dalla via Arcellazzi attraverso la strada privata insistente sul mappale 3024 e attraverso il corsello comune coperto, dotato di cancello carraio automatizzato; ulteriore accesso pedonale attraverso i vani scala comuni del condominio. L'unità fa parte di un più ampio complesso condominiale a carattere residenziale di tre piani fuori terra oltre a un piano interrato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio, catastale e urbanistico. Spese ordinarie annue di gestione: euro 150,00; millesimi 4,105/1000.

Identificazione catastale: foglio 9, particella 5656 (catasto fabbricati), subalterno 47, categoria C/6, classe 02, consistenza 22 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale Via Arcellazzi n. 7/D, piano S1.

Stato: occupato dalla debitrice

Prezzo base asta del Lotto: euro 21.250,00 (ventunmiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima: euro 15.937,50 (quindicimilanovecentotrentasette/50)

FISSA

l'esperimento di vendita nel periodo compreso tra il **giorno 14/12/2026 ed il giorno 18/12/2026** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 500,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITA' ASINCRONA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) in proprio: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile - b) in rappresentanza di terzi: sarà ovviamente dotato di procura speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese, Via Ghiberti n. 1 o a mezzo Pec: *segreteria.va@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 dell'incanto, 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 a G.I.V.G. di Varese, contattando i riferimenti, di cui sopra.

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

In caso di procura di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'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 entro i termini indicati)

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà - per ciascun bene o lotto - mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 5 con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc).
- C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda. Si precisa che sono efficaci anche offerte inferiori di non oltre un quarto (25%) al prezzo base.
- D) **Esame dei beni in vendita:** ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, negli orari e nei giorni stabiliti dall'Istituto Vendite Giudiziarie previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire a mezzo chiamata telefonica ai seguenti recapiti telefonici: 0332.335510/332099).
- E) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre la data del 09/12/2026 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite carta di credito, assegno**

circolare o bonifico. Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive.

- F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.
- G) **Cauzione:** somma pari al 15% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro massimo 120 giorni dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

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

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà di sospensione della vendita in caso di offerta migliorativa successiva.

- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nelle relazioni di stima redatte dal Professionista incaricato Geom. Gianni Albonico in data 02/09/2026 e che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. Le perizie possono essere visionate accedendo ai siti internet <http://www.ivgvarese.it/> <http://www.givg.it/> e sul Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>. La vendita è a corpo e non a misura;

eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

- J) Le unità immobiliari poste in vendita saranno consegnate libere da persone e cose al momento dell'atto notarile di trasferimento.
- L) **Il Notaio sarà scelto dall'aggiudicatario di concerto con la Procedura e il nominativo andrà comunicato entro 20 giorni dall'aggiudicazione, i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. La sede notarile dovrà essere ubicata nelle vicinanze degli immobili, al fine di contenere i costi a carico dell'acquirente. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione, secondo le modalità indicate alla lettera H.**

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- | | |
|---------------------------------|----|
| • fino ad €. 300.000,00 | 3% |
| • da €. 300.001 a €. 600.000,00 | 2% |
| • oltre €. 600.001,00 | 1% |

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

- M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura di prendere contatti direttamente con il Liquidatore per concordare l'emissione della fattura. Spetta al venditore la valutazione del regime iva da applicare al momento della vendita, con eventuale opzione da parte del cedente per il regime di imponibilità iva per quanto riguarda i fabbricati strumentali. Tale opzione sarà comunicata entro 30 giorni dalla data dell'aggiudicazione del bene. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "prima casa" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

N) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

O) Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge

P) La presente vendita sarà pubblicizzata

- ❖ almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche;
- ❖ mediante pubblicazione, almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti www.givg.it e www.astagiudiziaria.com, e sul sito www.immobiliare.it; mediante il nuovo servizio video sul canale di YouTube dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Varese:
<https://www.youtube.com/channel/UC2T6EQi7GPiJSVLcASJEZuw/videos>
- ❖ con affissione di cartellonistica in loco

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

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.

Gallarate, 18 settembre 2026

Il Liquidatore
Roberto Cherchi