Tribunale Ordinario di Como
Sezione Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. **47/2023**

[redacted]

GIUDICE DELEGATO: Dott. Luciano Pietro Aliquò

CURATORE: Dott.ssa Roberta Ferretti

AVVISO DI VENDITA DI GARA PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA (ART. 216 CCII)

La sottoscritta **Dottoressa Roberta Ferretti** con studio in Como, Via Cesare Cantù n. 50, nella propria qualità di curatore della procedura concorsuale intestata,

- esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe;
- visto il Programma di liquidazione approvato;

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Como è stata dichiarata la liquidazione giudiziale delle società [redacted]
- che la società è piena proprietaria del compendio immobiliare sito in Erba (CO), fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo 7 e 15 e la Sig.ra [redacted] è piena proprietaria per la quota 2/9 dell'appartamento sito in Erba (CO), fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo 15. Tutti gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale, Ing. Giuseppe Crocco, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Como ed alla quale, unitamente al foglio di precisazioni del 05.05.2026, per quanto qui non menzionato, 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;
- che, con riferimento all'immobile della sig.ra [redacted] di cui al punto precedente, la curatela ha ricevuto procura speciale irrevocabile (allegata al presente avviso e a valere

anche quale mandato irrevocabile ai sensi dell'art. 1723 c.c.) a vendere da parte dei proprietari della rimanente quota complessiva di 7/9 del predetto appartamento sito in Erba (CO), fraz. Arcellasco, via Niccolò Tommaseo 15, che pertanto sarà oggetto di vendita in questa sede per l'intero;

- che il trasferimento dei beni di cui ai punti precedenti avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere, comprese le tasse, le imposte e spese di cancellazioni, sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita,** del **modello di presentazione offerte,** nonché della **perizia di stima** reperibili sul sito internet www.astalegale.net.

Tutto ciò premesso,

E S P E R I M E N T O D I V E N D I T A
15 dicembre 2026 alle ore 15:00

Compendio immobiliare sito in comune di Erba (CO), fraz. Arcellasco, Via Niccolò Tommaseo N. 7 e 15 (meglio descritto di seguito).

Prezzo base di vendita complessivi euro **390.000,00.=**

Offerta minima euro **293.000,00=**

Rilancio minimo euro **5.000,00.=**

- presso lo Studio del Curatore Dott.ssa Roberta Ferretti sito in Como (CO), Via Cesare Cantù n. 50 per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**;

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

S T A B I L I S C E

1) Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica*

collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it)[1].

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

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

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

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

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

indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".*

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

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE O.M.T. – OFFICINA MECCANICA TAVECCHIO SAS"

- **IBAN:** IT95L0832910900000000303850
- **CAUSALE**: Versamento cauzione – Lotto DUE

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

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

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili**.

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

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e dei loro allegati presso lo Studio del Curatore Dott.ssa Roberta Ferretti sito in Como (CO), Via Cesare Cantù n. 50 esclusivamente il giorno **14 dicembre 2026 dalle ore 9:00 alle ore 12:00.**

D E S C R I Z I O N E D E L L O T T O P O S T O I N V E N D I T A

LOTTO DUE

ERBA (CO), fraz. Arcellasco, Via Niccolò Tommaseo N. 15

Tribunale Ordinario di Como
Sezione Fallimentare

A) **Piena proprietà per la quota di 1/1** di opificio. Trattasi di capannone industriale costituito da tre corpi di fabbrica contigui e collegati l'uno all'altro adibiti a tre spazi ad uso produttivo, deposito metalli (in realtà tettoia), deposito spedizione merci, ufficio, locale caldaia, tre disimpegni, servizio igienico e locale doccia, con annessi ampia tettoia ed area di pertinenza esterna. Sviluppa una superficie di 1.085 mq (oltre aree scoperte e accessori).

Identificato al catasto fabbricati: sez. ARC, foglio 2, particella 637, sub. 703, graffata a particella 2384, sub. 701 e a particella 2385, sub. 701, categoria D/1, rendita 12.211,54 Euro

ERBA (CO), fraz. Arcellasco, Via Niccolò Tommaseo N. 7

B) **Piena proprietà per la quota di 1/1** di deposito sito al piano terra, composto come locale unico con annesso ripostiglio e portico. Sviluppa una superficie catastale di 57 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sez. ARC, foglio 2, particella 337, sub. 704, categoria C/2, classe 3, consistenza 48 mq, superficie catastale 57 mq, rendita 151,22 Euro;

C) **Piena proprietà per la quota di 1/1** di deposito sito al piano terra, composto da due locali. Sviluppa una superficie catastale di 31 mq.

Identificato al catasto fabbricati: sezione ARC, foglio 2, particella 337, sub. 705, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale 31 mq, rendita 78,76 Euro;

D) **Piena proprietà per la quota di 1/1** di deposito sito al piano terra. Sviluppa una superficie catastale di 16 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 337, sub. 706, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 44,11 Euro.

E) **Piena proprietà per la quota di 1/1** di deposito sito al piano terra, composto da tre locali e ripostiglio. Sviluppa una superficie catastale di 40 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 337, sub. 707, categoria C/2, classe 3, consistenza 34 mq, superficie catastale 40 mq, rendita 107,11 Euro;

F) **Piena proprietà per la quota di 1/1** di deposito sito al primo piano. Sviluppa una superficie catastale di 56 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 337, sub 708, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, superficie catastale 56 mq, rendita 154,37 Euro;

G) **Piena proprietà per la quota di 1/1** di deposito sito al primo piano. Sviluppa una

superficie catastale di 14 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 337, sub. 709, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale 31 mq, rendita 78,76 Euro;

H) Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito sito al primo piano. Sviluppa una superficie catastale di 27 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 337, sub. 710, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale 27 mq, rendita 72,46 Euro.

I) Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito sito al primo piano. Sviluppa una superficie catastale di 30 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 337, sub. 711, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq, rendita 81,91 Euro.

J) Piena proprietà per la quota di 1/1 di scala e ballatoio insistenti ai piani terra e primo e comuni ai sub. 708 – 709 – 710 – 711.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 337, sub. 712.

ERBA (CO), fraz. Arcellasco, Via Niccolò Tommaseo N. 15

K) Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al primo piano e composto catastalmente da ingresso, disimpegno, cucina, tre locali, servizi e balcone. Sviluppa una superficie catastale di 102 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 637, sub. 702, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 102 mq (100 escluse aree scoperte), rendita 581,01 Euro.

L) Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al primo piano e composto catastalmente da ingresso, disimpegno, cucina, tre locali, servizi e balcone. Sviluppa una superficie catastale di 94 mq.

Identificato al catasto fabbricati: Sezione ARC, foglio 2, mappale 637, sub. 701, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq (93 escluse aree scoperte), rendita 522,91 Euro

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica: il compendio immobiliare risulta non conforme, sono state riscontrate difformità, anche gravi, meglio descritte nell'elaborato peritale dell'Ing. Giuseppe Crocco (in particolare paragrafo 8).

Stato di occupazione: al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Passività ambientali: è stata riscontrata la presenza di amianto in copertura e terre contaminate da rimuovere e smaltire, come meglio descritto nella relazione di BP SEC s.r.l. espressamente citata nell'elaborato peritale dell'Ing. Giuseppe Crocco e allegata al presente.

Note particolari: I cespiti di cui alle lettere da B) a J) versano in pessimo stato manutentivo. L'unità immobiliare K) è affetta da una difformità estremamente rilevante verso strada che modifica significativamente la sagoma rispetto a quanto concessionato. Al di sopra dei cespiti di cui alle lettere K) e L) insiste un sottotetto che non risulta accatastato ma che è evidentemente risalente all'epoca della costruzione per il quale non sussistono i requisiti di abilità.

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nelle predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto Ing. Giuseppe Crocco, unitamente al foglio di precisazioni del 05.05.2026, reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.fallcoaste.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che devono essere sempre consultati dall'offerente ed ai quali 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 Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp) accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Successivamente alla data del **27 novembre 2026** non saranno ammesse visite (anche se le richieste saranno state inserite nel portale).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al Curatore ai seguenti recapiti: tel. 031-266331, indirizzo e-mail info@premoliferretti.it

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

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare

un'offerta di acquisto, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** con rilanci che possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che comparendo (fisicamente) presso lo Studio del Curatore. Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparendo presso lo Studio del Curatore Dott.ssa Roberta Ferretti sito in Como (CO), Via Cesare Cantù n. 50.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il Curatore, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "*offerenti telematici*" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "*offerenti tradizionali*" che parteciperanno alla gara fisicamente.

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

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

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

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

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

- *Tribunale di Como – L.G. n. 47/2023 Offerta irrevocabile di acquisto – lotto 2 vendita 15 dicembre 2026*

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

Il **modello di presentazione dell'offerta cartacea** (scaricabile dal sito internet

www.astalegale.net) dovrà essere compilato in ogni sua parte e dovrà contenere:

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

se l'offerente è *persona fisica:*

- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste";
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare, qualora l'offerente sia minorenne;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;

se l'offerente è *persona giuridica*:

- copia **dell'avviso di vendita** e delle **condizioni generali di vendita** con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma) con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".
- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta, in rappresentanza della società/soggetto giuridico, e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante,

copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

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

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

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

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

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **15 dicembre 2026** a partire dalle **ore 15.00** presso lo Studio del Curatore.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno, comparendo personalmente innanzi al Curatore, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il Curatore non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

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

dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217 CCII) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

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

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

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela della liquidazione giudiziale, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata

automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.
Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del Curatore a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura oppure a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente della procedura, entro il termine perentorio di **60** (sessanta) **giorni**.
Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore.
Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato, nei cinque giorni successivi.
In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **60 giorni**, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.
Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il Curatore ed il notaio.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in

relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 217 CCII;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, passività ambientali, autorizzazione e/o permessi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, ausiliari e organi della procedura;

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

specializzato, ovvero alla curatela entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

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

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 217 CCII, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all' aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

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

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente alla perizia, a norma dell'art. 216, comma quinto, CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), oltre che www.fallcoaste.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it;

Tribunale Ordinario di Como
Sezione Fallimentare

A V V E R T E N Z E

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

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

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Como, 6 ottobre 2026

Il curatore

dott.ssa Roberta Ferretti

-