TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Sezione I Civile

Nella Liquidazione Giudiziale n. 28/2023

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Giudice Delegato alla procedura in epigrafe,

- letta l'istanza con la quale il Curatore della Liquidazione Giudiziale di , chiede che venga disposta la cessione senza incanto del Compendio mobiliare ed immobiliare in Lotto Unico (di seguito "**Compendio**" o "**Lotto Unico**"), quest'ultimo (compendio immobiliare) giusta delega conferita alla dalla società Prelios Credit Servicing s.p.a, in qualità di mandataria di Aristotele Leaseco 2 S.r.l (di seguito "**Leasing**") in data 01-08.07.2026, società proprietaria del compendio immobiliare sito in Villa Guardia (CO), Via Monterosa, 3 (di seguito "**Immobile**"),
- precisato che il compendio mobiliare (arredi, attrezzature ed impianti per la somministrazione di alimenti e bevande) è di proprietà della (di seguito "**Mobili**");
- precisato che il Compendio è stato concesso in locazione da con contratto di locazione commerciale stipulato in data 6 agosto 2021 e, a suo tempo, non registrato (di seguito "Contratto di Locazione") in relazione al quale la Procedura in data 31 luglio 2024 ha trasmesso, quanto alla locazione immobiliare, formale comunicazione di recesso ex art. 185 CCII con effetto dal 03/08/2027 e, quanto alla locazione mobiliare, formale comunicazione di scioglimento ex art. 172 CCII; e che, a seguito dell'accordo sottoscritto in sede di mediazione il 14 settembre 2026, in data 5 ottobre 2026 ha riconsegnato l'Immobile e i Mobili alla

- dato atto che il primo esperimento di vendita del 28/10/2026, al prezzo base di € 1.123.306,00, è andato deserto e che la delega alla vendita conferita dal Leasing prevede un ribasso dell'8% dopo ciascuna asta avente esito negativo;
- visti gli artt. 216 CCII e, per quanto occorrer possa, 570 e segg. c.p.c.;
- ritenuto di procedere alla vendita del Compendio con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., per quanto applicabili, mediante delega al compimento delle operazioni al Curatore;

O R D I N A

La vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del Compendio come sopra definito e sotto indicato, per il giorno 27/01/2027 alle ore 15,00 presso lo Studio Bertacchini in Brienno (CO), Via Regina n. 33 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it per gli offerenti con modalità telematica. .http://www.spazioaste.it

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO UNICO –avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Villa Guardia (CO), Via Monterosa, 3 oltre ai beni mobili per attività di somministrazione alimenti e bevande, Udienza di vendita 27/01/2027 alle ore 15:00

Identificazione catastale: immobile sito in Villa Guardia (CO) via Monte Rosa 3 identificato al catasto fabbricati 3 NCEU fgl. 10, mapp. 4015 sub. 1, sub 3, sub. 702 e sub. 703;

Prezzo base € 1.033.441,52 (pari al valore di stima di € 1.123.306,00 ridotto dell'8% a seguito dell'esito deserto del primo esperimento di vendita del 28/10/2026) oltre Iva 22% ed imposte, tasse, spese ed oneri connessi al trasferimento (con nessuna esclusione) - Rilancio minimo € 10.000 in caso di gara.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

A) Il LOTTO UNICO è costituito dall'acquisto del Compendio mobiliare ed immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella perizia redatta dal P.I. Adriano Moretto in relazione alla parte mobiliare (stimata in Euro 140.815,00) ed alla perizia redatta dal P.I. Paolo Fasana in relazione alla parte immobiliare (stimata in Euro 982.491,00) e così per complessivi Euro **€ 1.123.306,00 oltre iva in Lotto Unico.**

Il Compendio mobiliare ed immobiliare era concesso in locazione alla società forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 6 agosto 2021 dalla società in bonis non registrato; a seguito dell'accordo sottoscritto il 14 settembre 2026 avanti all'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio di Como-Lecco, in data 5 ottobre 2026 ha riconsegnato l'Immobile e i Mobili alla

B) Il Compendio è libero: l'aggiudicatario non subentrerà in alcun rapporto di locazione.

Stato di detenzione del Lotto unico:

Il Compendio risulta LIBERO, essendo stato riconsegnato alla in data 5 ottobre 2026, come da verbale di consegna.

In sede di riconsegna del 5 ottobre 2026, all'esito della verifica dei Beni Mobili effettuata con l'ausilio del verbale di inventario, sono state rilevate le seguenti differenze:

- non sono stati rinvenuti i seguenti beni: fabbricatore di ghiaccio a cubetti marca Brema, fabbricatore di ghiaccio tritato marca Nuove Tecnologie del Freddo, console DJ, divano bianco componibile, divanetti grigi, casse basse palco (n. 5), casse quadrate grosse (n. 4), casse appese doppie (n. 12) e casse di grandezza media (n. 14);

- sono stati altresì rinvenuti beni ulteriori o in quantità diverse rispetto al verbale di inventario, tra cui n. 6 tavolini rettangolari bassi, circa 243 sedie grigie e beige ignifughe (a fronte delle 121 grigie e 118 beige inventariate), n. 32 tavoli da 2 (31 esposti e 1 in magazzino), n. 80 tavoli da 4 (di cui 15 smontati), n. 6 proiettori, n. 4 condizionatori con motori esterni, una macchina per la purificazione dell'aria, circa 100 "barelle" per pizza e n. 2 contenitori per rifiuti.

I Beni Mobili sono pertanto posti in vendita nella consistenza risultante dal verbale di inventario, come rettificata dalle differenze sopra indicate.

Il Compendio viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

I Beni Mobili (arredi, attrezzature e impianti) sono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura circa il loro funzionamento, la loro efficienza, la conformità alle normative vigenti (anche in materia di sicurezza) e l'assenza di vizi, anche occulti; ai sensi dell'art. 2922 c.c. la vendita forzata non dà luogo alla garanzia per vizi della cosa. Eventuali costi di verifica, revisione, adeguamento, smontaggio, trasporto o smaltimento sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'Immobile: l'Immobile è stato oggetto di perizia estimativa del P.I. Paolo Fasana, che nel proprio elaborato lo identifica come "Lotto 1" ed al punto 8 e seguenti della perizia, a cui si rimanda, l'esperto estimatore illustra le verifiche espletate e i relativi esiti.

I beni mobili, costituiti da mobili, arredi, attrezzature, impianti per la somministrazione di alimenti e bevande, sono stati oggetto di dettagliata stima da parte dell'P.I. Adriano Moretto.

Rinvio all'elaborato peritale: Il Compendio (mobiliare ed immobiliare) è meglio descritto nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma degli esperti, 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.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che devono essere sempre consultate dall'offerente e alle 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: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare il Compendio mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP https://pvp.giustizia.it/pvp - oppure inviando un'email al Curatore a **info@studiovolonterio.it**

Al Curatore, di seguito nominato Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c, potranno essere richieste (mezzo e-mail: info@studiovolonterio.it) informazioni sul Compendio e indicazioni su aspetti procedurali.
Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate, per quanto applicabili al caso di specie (*compendio mobiliare ed immobiliare*) dalle "**Disposizioni generali in materia di vendite giudiziarie immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona mista**", qui di seguito riportate e che formano parte integrante della presente ordinanza.

Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona mista

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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 Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp);
2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).
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 Curatore e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA
Con esclusione dei soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:
- in formato cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.
Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:
Le **offerte** di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate dalle ore **9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata** per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Curatore sito in **Como, via Milano n. 27 (tel. 031-266192)** che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Curatore o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Curatore, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.
Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:
Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. 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. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). 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 partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione:
  a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
  b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere pari al 10% del prezzo offerto;
  c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire alla data della stipula dell'atto notarile di vendita - le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, con la precisazione che la quota di prezzo relativa all'immobile dovrà essere versata direttamente alla società proprietaria dell'immobile;
  d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, del Compendio e delle perizie di stima del Compendio mobiliare ed immobiliare in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, nonché di essere a conoscenza che:
  (i) il Compendio è libero, essendo stato riconsegnato alla L.G. G&G da Villa Food S.r.l.s. in data 5 ottobre 2026, come da verbale di consegna;

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 Curatore.

A4 - 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 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni), dovrà contenere:
cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Como ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà essere eseguito all'atto della stipula dell'atto notarile di vendita con la precisazione che la quota di prezzo relativa all'immobile dovrà essere versata direttamente alla società proprietaria dell'immobile

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, del Compendio e delle perizie di stima del Compendio mobiliare ed immobiliare in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, nonché di essere a conoscenza che:

(i) il Compendio è libero, essendo stato riconsegnato alla L.G. G&G da Villa Food S.r.l.s. in data 5 ottobre 2026, come da verbale di consegna;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di 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 Curatore.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente -** intestato a "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GIO'&GIO' SRL**", di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^ comma dell'art. 587 c.p.c.

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

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^ comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente presso **Banca Bper**, Ag. Como con **IBAN IT32B0538710900000004919406** intestato a "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GIO'&GIO' SRL**" con causale: "**Versamento cauzione - Lotto Unico**"; 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.**

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

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile almeno sino al 31 marzo 2027, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e

la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Curatore.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Curatore;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Il Curatore, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del Lotto Unico siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Curatore avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Curatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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 nell'avviso di 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.

Il Curatore provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il saldo del prezzo e delle spese dovrà essere versato alla data del rogito notarile che verrà fissato entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine diverso da tale termine , il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. La scelta del Notaio ed ogni costo relativo all'atto di vendita saranno ad esclusiva cura dell'aggiudicatario.

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

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle eventuali spese dovrà essere versato nella misura e secondo le istruzioni fornite dal Curatore, alla data del rogito notarile che verrà stipulato in data da fissarsi entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

La quota di prezzo imputabile all'Immobile, in sede di atto di vendita, verrà versata direttamente ad Aristotele Leaseco S.r.l.

B2 – Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere derivante dalla cessione del Compendio sono a carico dell'Aggiudicatario.

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. 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.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

Il trasferimento della proprietà all'aggiudicatario avverrà tramite rogito notarile che verrà stipulato in data da fissarsi entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Con la stipulazione dell'atto di cessione del Compendio (di seguito anche la "**Vendita**"), l'aggiudicatario corrisponderà il prezzo di vendita, nella misura e secondo le istruzioni fornite dal Curatore, alla Liquidazione Giudiziale Giò & Gio S.r.l. e/o ad Aristotele Leaseco 2 S.r.l. (proprietaria dell'Immobile).

Con la Vendita l'aggiudicatario acquisirà la piena disponibilità del Compendio, che è libero.

La cessione del Compendio non determina alcuna responsabilità della L.G. G&G verso il Leasing e/o l'aggiudicatario di qualsivoglia genere e/o natura in relazione al Compendio e/o al Contratto di Locazione.

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 dei beni mobili ed immobili mediante sopralluogo da richiedere al Curatore.

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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

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

Anche ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c. per quanto occorrer possa, 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'esame delle offerte per ciascuna vendita:
- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.astalegale.net, www.tribunale.como.giustizia.it, e www.asteimmobili.it, e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como".
- inserimento del presente bando di vendita, unitamente alla perizia immobiliare, sul sito internet della Camera di Commercio di Como nella sezione F.A.I.R. all'indirizzo www.fallimentiinrete.it e verrà affisso all'Albo del Tribunale e notificato agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.
Il testo della inserzione è redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, i termini essenziali del Compendio (descrizioni dei beni mobili ed immobili - ubicazione e tipologia dell'Immobile), stato di libero del Compendio, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Curatore con i suoi recapiti telefonici e di posta elettronica..

Como, 12.11.2026 il G.D. Luciano Pietro Aliquò