



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Prima Sezione Civile – procedure concorsuali
Cancelleria Procedure Concorsuali (fallimenti.tribunale.como@giustizia.it)

TRIBUNALE DI COMO

CONCORDATO PREVENTIVO

██████████ - ***N.10/2020***

ASTA SENZA INCANTO

IL GIUDICE DELEGATO

del Concordato Preventivo in epigrafe, dott. Luciano Pietro Aliquò

- letta l'istanza con la quale il Liquidatore giudiziale chiede l'autorizzazione a procedere al realizzo tramite vendita senza incanto del compendio immobiliare della procedura, in più lotti e senza incanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con il sistema delle offerte in busta chiusa ai sensi dell'art. 570 e seguenti;
- visto il parere del Commissario giudiziale;
- visto il parere del Comitato dei creditori;
- viste la proposta irrevocabile d'acquisto agli atti della procedura relativa al lotto in questione e, segnatamente, di € 365.000,00 per l'immobile oggetto del Lotto 18 come *infra individuato*,
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al Liquidatore Giudiziale con successivo trasferimento a cura di notaio scelto dalla procedura;

ORDINA

la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in un unico lotto, secondo il sistema delle offerte in busta chiusa ai sensi degli artt. 570, 571, 572, 573 e 574 c.p.c. **per il giorno 27 MAGGIO 2025 alle ore 15:00 (lotto 18) presso lo Studio del Liquidatore giudiziale dott. Giacomo Frigerio, in Como, Viale Rosselli n. 15.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 18

In Comune di Colverde (CO), Via Colleoni n. 2 traversa di S.P. 17 Garibaldina, frazione Parè:

A. appartamento della superficie commerciale di 202,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ubicato al piano terra all'interno di un complesso immobiliare a destinazione Residenziale e Commerciale, edificato nel 2012, suddiviso in quattro scale con quattro ascensori, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 270 cm e deriva dalla fusione di due appartamenti, è composta da doppio ingresso, soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, una lavanderia, un balcone che costeggia il lato sud dell'appartamento, due portici e un giardino su due livelli collegati da una scala esterna.

Alla unità immobiliare compete la quota di comproprietà della Cabina ENEL al piano interrato e

degli enti comuni.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 2529 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: T

Coerenze:

a nord con area condominiale identificata col sub 705, a est con scala condominiale identificata col sub 4 e con altra unità immobiliare identificata col sub 17, a sud con terreno identificato con la particella 394, a ovest con prospetto su strada condominiale per accedere ai box

B. cantina della superficie commerciale di 4,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ubicata al piano primo sottostrada. L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 2529 sub. 154 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1

Coerenze:

a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 153, a sud con altra cantina identificata col sub 163, a ovest con altra cantina identificata col sub 155

C. cantina della superficie commerciale di 4,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 2529 sub. 155 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe u, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1

Coerenze:

a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 154, a sud con altra cantina identificata col sub 164, a ovest con altra cantina identificata col sub 156

D. cantina della superficie commerciale di 4,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ubicata al piano primo sottostrada all'interno di un complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 2529 sub. 156 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/2, classe u, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1

Coerenze:

a nord con corridoio condominiale identificato col sub 705, a est con altra cantina identificata col sub 155, a sud con altra cantina identificata col sub 165, a ovest con altra cantina identificata col sub 703

E. box singolo della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ubicata al piano primo sottostrada. L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm ed è dotata di apertura basculante motorizzata.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 2529 sub. 112 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc, piano: S1

Coerenze:

a nord con altra autorimessa identificata col sub 111, a est con corsello condominiale identificato col sub 705, a sud con altra autorimessa identificata col sub 113, a ovest con la cabina elettrica identificata col sub 171

F. box singolo della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ubicata al piano primo sottostrada. L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm ed è dotata di apertura basculante motorizzata

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 2529 sub. 113 (catasto fabbricati), sezione urbana Parè, categoria C/6, classe u, consistenza 15 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: strada Provinciale Garibaldina snc

Coerenze:

a nord con altra autorimessa identificata col sub 112, a est con corsello condominiale identificato col sub 705, a sud con altra autorimessa identificata col sub 114, a ovest con la cabina elettrica identificata col sub 171

Regolarità edilizia: non conforme, ma regolarizzabile

Regolarità urbanistica: non conforme, ma regolarizzabile

Regolarità catastale: non conforme, ma regolarizzabile

* * *

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO 18

Prezzo base e offerta minima € 365.000,00

Misura minima di aumento € 5.000,00

L'esperimento di vendita avverrà avanti al Liquidatore giudiziale all'uopo delegato, il quale si atterrà alle seguenti condizioni:

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), depositata nel fascicolo della procedura; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). Le vendite avvengono 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. Le vendite sono a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Le vendite non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate per alcun motivo: 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 e 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.

B) Il prezzo offerto non potrà essere inferiore a quello sopra indicato come Prezzo Base dei singoli lotti nella presente Ordinanza di Vendita, a pena di inefficacia dell'offerta

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore giudiziario.

D) Gli offerenti dovranno depositare entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del Liquidatore giudiziario, domanda in carta da bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oltre ad un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al **“Concordato preventivo Cardo srl”** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; la domanda dovrà inoltre contenere una dichiarazione da parte dell'offerente circa la conoscenza integrale del bando di vendita, nonché dello stato di fatto e di diritto degli immobili, anche sotto il profilo edilizio, urbanistico ed ambientale, della perizia tecnico estimativa dei beni redatta, depositata agli atti del concordato.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: l'indicazione del numero del lotto o altro dato identificativo del lotto, la descrizione ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, l'entità della cauzione prestata, le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare 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.

E) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito e/o se è inferiore al prezzo base come sopra indicato (cfr. supra punto b) e/o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e/o non rispetti le condizioni tutte di cui al presente bando

F) All'udienza sopra fissata, avanti al Liquidatore giudiziario, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è almeno pari al Prezzo Base si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà sempre alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00 per il lotto 18. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

G) L'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Liquidatore giudiziario il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento del Compendio Immobiliare (che il Liquidatore giudiziario comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (esso è perentorio ma soggetto a sospensione feriale dei termini).

H) Fatta eccezione per gli oneri relativi alla cancellazione dei gravami esistenti sugli immobili che saranno a carico della procedura, tutti gli adempimenti connessi al trasferimento del Compendio Immobiliare, ivi compresi quelli per eventuali adeguamenti catastali, nonché quelli per la voltura, verranno effettuati presso notaio scelto dalla procedura e con oneri a carico dell'acquirente.

PUBBLICITÀ

La vendita dovrà essere preceduta dai seguenti adempimenti da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data dell'asta:

1. Inserimento – a cura di Astalegale.net, nominata in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione che verrà contattata dal Liquidatore giudiziario - unitamente alla perizia di stima, su rete Internet e precisamente sul portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP) (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, e sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”.
2. Notifica agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Como, 24.01.2025

Il G.D. Dott. Luciano Pietro Aliquò