



TRIBUNALE DI COMO
Sezione I Civile

Fallimento:

Giudice Delegato: **Dott. Luciano Pietro Aliquò**

Curatore: **Dott. Carlo Scarrone**

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza con la quale il Curatore del fallimento chiede che venga disposta la vendita senza incanto dei compendi immobiliari all'attivo del fallimento, in esecuzione del programma di liquidazione approvato;
- visti gli artt. 107 L.F., 570 e segg. c.p.c.;
- 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 curatore fallimentare;

ORDINA

la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, secondo il sistema delle offerte in busta chiusa ai sensi degli artt. 570, 571, 572, 573 e 574 c.p.c. **per il giorno 22 settembre 2026 alle ore 15.00 e seguenti presso l'ufficio del Curatore Fallimentare dott. Carlo Scarrone sito in Como (CO), Piazzale Gerbetto n. 6.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DUE

Piena proprietà per la quota 1/1 di unità immobiliare ubicata in Mozzate (CO), via Castiglioni 2, costituita da un locale sottotetto non abitabile.

L'unità risulta al piano 4° sottotetto e raggiungibile tramite vano scala condominiale senza ascensore.

Identificazione catastale catasto fabbricati:

foglio 12, mappale 7683 sub. 14 (ex 3285 sub. 14) Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq 126; Super. catastale 147,00 mq; rendita € 279,82

Identificazione catastale catasto terreni:

foglio 9, mappale 7683 ente urbano sup. ha 00.04.20

Coerenze: a nord edificio mapp. 3328 proprietà di terzi; a est mapp. 3327 proprietà di terzi e mapp. 425 piazza Cornaggia; a sud strada comunale via Castiglioni e per salto rientrando vano scala ente comune; a ovest sottotetto ente comune, vano scala ente comune e cortile interno di pertinenza.

Conformità urbanistico-edilizia:

Nessuna irregolarità, come riportato a pag. 5 dell'elaborato peritale.

Conformità catastale:

Nessuna irregolarità, come riportato a pag. 5 dell'elaborato peritale.

Stato di Possesso:

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava libera.

LOTTO SEI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio immobiliare ubicato in Mozzate via Baracca n°7, costituito da un edificio principale posto al centro della proprietà ex albergo-ristorante denominato "Villa Rosa", oltre ad un fabbricato rustico posto sul confine nord e porzione di fabbricato a ridosso di altra proprietà. Il tutto è inserito in una proprietà quasi completamente recintata, tranne il lato est che confina con l'ex Parco Comunale Guffanti. La divisione comporta la costruzione di una recinzione di divisione lungo il confine lato mapp. 98.

Conta n 2 ingressi sulla via Baracca: il primo ingresso carraio (secondario) si dirama dalla via Baracca per un tratto con diritto di servitù acquisita sul mapp. 1353; il secondo ingresso direttamente (principale) dalla via Baracca, pedonale e carraio, posto di fronte all'ingresso dell'albergo / ristorante.

Dall'ingresso secondario sul lato sinistro uno spiazzo a parcheggio servente l'attività di Villa Rosa, di fronte il fabbricato rustico in pessime condizioni di manutenzione.

Sulla destra la porzione di fabbricato a ridosso di un fabbricato di più grandi dimensioni. La nostra porzione conta di 2 locali al piano terra divisi, con ingressi separati. Un tempo locali spogliatoi per il personale di Villa Rosa. Al piano primo con accesso da una scala e balconata esterna troviamo 2 locali con un w.c. Stato di manutenzione pessimo.

Al centro del compendio il fabbricato Villa Rosa. Una costruzione di pregio, attualmente in stato di abbandono e manutenzione pessima.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra e un seminterrato. Al piano terra e dal lato su via Baracca l'ingresso alla struttura, un tempo albergo con ristorante. Oltre alla reception, troviamo a questo piano n 3 sale ristorante, locale ufficio, locale cucina e accessori, servizi igienici. E con ingresso dall'esterno locale centrale termica. Da una delle sale con enormi vetrate sul parco comunale una scala di accesso al giardino. Al piano primo n 5 camere d'albergo con relativi servizi, una sala colazione con accesso alla terrazza con panorama sul parco comunale. Al secondo piano n 4 camere d'albergo, terrazzo. Il tutto raggiungibile per mezzo di una scala al centro dell'edificio e un ascensore posto lato esterno. Al piano seminterrato, per un salto di quota, nella parte libera un locale bar con posti a sedere, vetrate con vista sul giardino e servizi igienici dedicati. Nella parte interrata contro terra, locali magazzino, ripostiglio.

Identificazione catastale catasto fabbricati

RIF. VILLA ROSA

- foglio 12, mappale 1401, sub. 4, categoria A.7, cl. 2, consistenza 29 vani, superficie catastale 887 mq, Rendita € 3.145,22

RIF. FABBRICATO RUSTICO

- foglio 12, mappale 99, sub. 4, categoria A.2, cl. 3, consistenza 13 vani, superficie catastale 270 mq, Rendita € 1.309,22
- foglio 12, mappale 99, sub. 5, categoria C.6, cl. U, consistenza 29 mq, superficie catastale 34 mq, Rendita € 133,30
- foglio 12, mappale 99, sub. 6, categoria C.2, cl. 3, consistenza 47 mq, superficie catastale 54 mq, Rendita € 121,37
- foglio 12, mappale 99, sub. 7, categoria C.6, cl. U, consistenza 26 mq, superficie catastale 27 mq, Rendita € 119,51
- foglio 12, mappale 99, sub. 8, categoria C.6, cl. U, consistenza 35 mq, superficie catastale 41 mq, Rendita € 160,88

RIF. PORZIONE DI FABBRICATO

- foglio 12, mappale 1932, sub 3, categoria A/2, cl. 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq 124, Rendita € 426,08

Identificazione catastale catasto terreni

RIF. AREA

- foglio 9, mappale 98, qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie ha 00.22.40, red. Dominicale € 9,83, red. Agrario € 12,73
- foglio 9, mappale 1939, qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie ha 00.02.80, red. Dominicale € 1,23, red. Agrario € 1,59
- foglio 9, mappale 2912, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, superficie ha 00.00.20, red. Dominicale € 0,09, red. Agrario € 0,11
- foglio 9, mappale 3632, qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie ha 00.00.55, red. Dominicale € 0,24, red. Agrario € 0,31
- foglio 9, mappale 159, qualità SEMINATIVO, cl. 2, superficie ha 00.03.30, red. Dominicale € 2,13, red. Agrario € 1,96
- foglio 9, mappale 1258, FABBRICATO RURALE, superficie ha 00.04.80; (correlato con sez. urb. Fg 12 mapp. 99)
- foglio 9, mappale 99, ENTE URBANO, superficie mq 655; (correlato con sez. urb. Fg 12 mapp. 99)
- foglio 9, mappale 1932, ENTE URBANO, superficie mq 140; (correlato con sez. urb. Fg 12 mapp 1932)
- foglio 9, mappale 1401 , ENTE URBANO, superficie mq 700; (correlato con sez- urb. Fg 12 mappale 1401)

Coerenze nell'insieme del compendio Villa Rosa: a nord mapp. 164; mapp. 1311; mapp. 6073; mapp. 7592; mapp. 6815; mapp. 2440; mapp. 1352; mapp. 1920; mapp. 1536; a est: Parco Guffanti di cui ai mapp. 2596; mapp. 94; mapp. 93; mapp. 92; a sud: per un tratto con via Baracca, poi per salto all'interno con mapp. 3630; mapp. 1353; via Baracca; mapp. 164, mapp. 213; a ovest: per un tratto con via Baracca, poi salto all'interno con mapp. 3630; mapp. 1353; via Baracca; mapp. 164; mapp. 213.

Conformità urbanistico-edilizia:

Come riportato a pag. 8 dell'elaborato peritale:

- Fabbricato Villa Rosa:
 - lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato di progetto di cui alla Pratica Edilizia DIA n 39 del 09.06.2001 prot 6913 per variante in corso d'opera alla DIA n 15/01;
 - Domanda di agibilità deposito del 11.06.2001 prot. n 890;
- Porzione di fabbricato:
 - lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato di progetto di cui alla Pratica Edilizia DIA n 39 del 09.06.2001 prot 6913 per variante in corso d'opera alla DIA n 15/01;
 - Domanda di agibilità del 11.06.2001 prot. n 890; (solo piano terra)
- Fabbricato rustico:
 - lo stato dei luoghi risulta conforme, antecedente al sett. 1967

Conformità catastale:

Come riportato a pag. 8 dell'elaborato peritale:

- Fabbricato Villa Rosa:

Lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto riportato sulla mappa catastale e scheda planimetrica; Osservazione: necessita la presentazione di nuovo tipo mappale per diversa perimetrazione fabbricato, nuovo docfa e nuova scheda catastale per ampliamento con destinazione d'uso albergo ristorante.
- Porzione di fabbricato:

Lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto riportato sulla scheda planimetrica; Osservazione: necessita di nuova scheda catastale.
- Fabbricato rustico:

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto riportato sulle schede planimetriche

Stato di Possesso:

Come riportato a pag. 4 dell'elaborato peritale, il perito ha constatato che tutti i fabbricati facenti parte del compendio descritto, denominato Villa Rosa, risultano liberi e in uno stato di abbandono.

LOTTO QUATTORDICI

Piena proprietà per la quota di 1/1 del complesso immobiliare ubicato in Mozzate Viale Rimembranze n 1, costituito da un fabbricato di 3 piani (n 1° seminterrato + un piano rialzato + n 1 piano primo) di forma rettangolare (ex scuola elementare) e un altro fabbricato addossato nella parte sud con forma circolare per un lato e lineare per altri lati, (auditorium + ex mensa) con sottostante autorimessa. I due fabbricati, seppur con destinazioni diverse sono comunicanti tra loro nei vari piani.

Per una migliore lettura del complesso immobiliare, il fabbricato ex scuola elementare verrà identificato come **Edificio A** e il fabbricato auditorium + ex mensa in **Edificio B**.

Edificio A

Costruito nel 1962 a forma rettangolare e che si sviluppa su 3 piani:

- Piano Seminterrato (piano terra in catasto) composto da una palestra, n 2 aule, servizi igienici, locali di deposito e un vano ingresso per la parte secondaria. Una parte di questo piano (lato nord) è in uso e troviamo un locale sala corsi e locali ufficio, un locale deposito la centrale termica con ingresso indipendente dall'esterno, e un disimpegno che collega questo piano con l'altro edificio B. Vano ascensore.
- Piano rialzato (piano primo in catasto) composto da aule didattiche, servizi igienici, ampi corridoi, vano scala di collegamento vari piani e una parte "vuoto" sulla palestra per la maggior altezza. Disimpegno che collega questo piano con l'altro Edificio B. Vano ascensore.
- Piano primo (piano secondo in catasto) composto da aule didattiche, servizi igienici, ampi corridoi, vano scala di collegamento dei vari piani e disimpegno che collega questo piano con l'altro Edificio B. Vano ascensore.

Edificio B

- Piano Interrato: locale autorimessa con ingresso rampa carraia direttamente da via Pertini;
- Piano terra: locale reception e locale soggiorno con ingressi indipendenti dalla parte retro del complesso, un locale ristoro, n 2 locali camere per riposo e spogliatoi con servizi igienici e disimpegno che collega questo piano con l'altro Edificio A;
- Piano Primo: locale sala con palco (auditorium) ampio ingresso disimpegno con n 2 vani scala di collegamento ai vari piani, disimpegno che collega questo piano con l'altro Edificio A;
- Piano secondo: galleria auditorium, ampio disimpegno, servizi igienici, un vano scala di collegamento piano primo e disimpegno che collega questo piano con l'altro Edificio A.

All'esterno l'area di pertinenza, che circonda il complesso immobiliare con destinazione: la parte nord e una parte a sud a parcheggio ad uso pubblico. Una parte recintata a cortile antistante l'ingresso ex auditorium.

Identificazione catastale catasto terreni

- foglio 12, mappale 1539, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq 5574

Identificazione catastale catasto fabbricati

- foglio 12, mappale 1539, sub. 701, categoria B/5, classe U, consistenza 11.786 mc, superficie catastale 3.507 mq, rendita € 7.913,00

Coerenze: a nord Viale Rimembranze e Via Santa Maria; a est via Sandro Pertini (mapp 5321) ; a sud via Sandro Pertini (mapp 5321) + Via Varese (mapp 5319) SP 223 ; a ovest Viale Rimembranze

Conformità urbanistico-edilizia:

Come riportato a pag. 6 dell'elaborato peritale, il perito ha constatato che:

- Dell'**Edificio A** (ex scuola elementare): In mancanza del reperimento delle pratiche edilizie presso e richiesta accesso atti, il sottoscritto non può esprimersi per la regolarità edilizia;

- Dell'**Edificio B**: (auditorium + ex mensa): Lo stato dei luoghi per la sola parte occupata risulta conforme allo stato di progetto di cui alla pratica edilizia allegata alla Delibera Giunta Comunale n 237/2010.

Conformità catastale:

Come riportato a pag. 6 dell'elaborato peritale, lo stato dei luoghi di cui alla planimetria mapp 1539sub 701 risulta non conforme nella parte piano seminterrato (piano terra in catasto).

Stato di Possesso:

Come riportato a pag. 3 dell'elaborato peritale, il perito ha constatato che:

- con riferimento all'**Edificio A** (ex scuola elementare) l'intero edificio risulta libero e in disuso. Solo una parte dell'edificio al piano seminterrato, lato nord, è in uso (senza titolo).
- con riferimento all'**Edificio B** (auditorium + ex mensa):
 - il piano terra risulta occupato (e parte del piano seminterrato edificio A, vedi sopra) a seguito di contratto di Locazione tra Mozzate scaduto – occupazione senza titolo;
 - il piano Interrato uso autorimessa in uso come deposito, senza titolo;
 - Il piano rialzato, primo e secondo ove è ubicato l'auditorium, con zona ingresso e scale di collegamento, palco e tribuna risulta in disuso - stato di abbandono.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

Esperimento di vendita del 22 settembre 2026 alle ore 15:00 e seguenti

LOTTO DUE – ore 15:00

Prezzo base: € 7.000,00

Offerta minima: € 5.250,00

Misura minima di aumento: € 1.000,00

LOTTO SEI – ore 15:30

Prezzo base: € 301.000,00

Offerta minima: € 225.750,00

Misura minima di aumento: € 5.000,00

LOTTO QUATTORDICI – ore 16:00

Prezzo base: € 1.407.000,00

Offerta minima: € 1.055.250,00

Misura minima di aumento: € 5.000,00

L'esperimento di vendita avverrà avanti al Curatore Fallimentare all'uopo delegato, presso l'**ufficio del Curatore fallimentare Dott. Carlo Scarrone sito in Como, piazzale Gerbetto 6**, 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 fallimentare; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 – 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) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal giudice delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

D) Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del Curatore Fallimentare in Como, Piazzale Gerbetto n. 6 **dalle ore 9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata** per il loro esame e per la vendita. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

Sulla busta saranno annotati, a cura del Curatore Fallimentare 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 Fallimentare, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Gli offerenti dovranno depositare 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 **"Fallimento n. 16/2014 – Mozzate patrimonio 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 fallimento. Alla domanda dovrà essere allegata copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: 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 certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) 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 o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

-in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato 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:

€ 1.000,00 per prezzo base non superiore a € 70.000,00;

€ 2.000,00 per prezzo base maggiore di € 70.000,00 e non superiore € 140.000,00;

€ 3.000,00 per prezzo base maggiore di € 140.000,00 e non superiore € 210.000,00;

€ 4.000,00 per prezzo base maggiore di € 210.000,00 e non superiore € 280.000,00;

€ 5.000,00 per prezzo base superiore a € 280.000,00.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. 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 Curatore fallimentare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il curatore fallimentare 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;

H) Tutti gli adempimenti connessi al trasferimento del complesso immobiliare, ivi compresi quelli catastali nonché quelli per la cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo: sentenza di fallimento, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi), con esclusione di domande giudiziali, sequestri di natura penale, confische, verranno effettuati a cura e spese della procedura che all'uopo incaricherà apposito

professionista; il trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale oltre Iva, se dovuta, ed ogni onere fiscale obbligatorio derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ

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

Inserimento del presente bando di vendita – a cura della società Astalegale.net, nominata quale Soggetto Legittimato alla Pubblicazione, che verrà contattata dal Curatore fallimentare – unitamente alla perizia di stima, 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 e www.asteimmobili.it, e sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”, previa notifica agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Como, 09.06.2026

Il GIUDICE DELEGATO
Dott. Luciano Pietro Aliquò