



TRIBUNALE DI COMO

R.F. N. 11/2020

Giudice Delegato Dott.ssa SONIA PISANO

Curatore Fallimentare Dott. FABIO FRIGERIO

* * * * *

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO

IL GIUDICE DELEGATO

-letta l'istanza con cui il Curatore del Fallimento chiede che venga disposta la vendita senza incanto degli immobili all'attivo del Fallimento, in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato, identificati come **LOTTO 6**;

-visti gli articoli 107 e 108 della Legge Fallimentare in relazione agli articoli 570 e seguenti del 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 dei seguenti beni immobili all'attivo del Fallimento, 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., ove compatibili con quanto disposto nella presente ordinanza, la vendita senza incanto avrà luogo presso lo Studio del Curatore fallimentare, all'uopo delegato, sito a Cantù (Co) in Via XXIV Maggio n. 6:

il giorno 26/11/2026 alle ore 15.00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 6

Quota di 1/4 della Piena proprietà dei seguenti beni immobili:



A) Appartamento, sito in Comune di Mombarcaro (CN) in via Provinciale n. 1, per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, con una superficie netta di mq. 56,07, identificato catastalmente come segue:

Comune di Mombarcaro, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 10, sub. 5, **categoria A/2**, classe U, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 68 mq. (totale escluse aree scoperte mq. 68), piano S1, via Provinciale, rendita catastale Euro 232,41=.

Conformità urbanistico-edilizia: si rinvia alla perizia, in particolare alle pagine 5 e 6 della stessa.

Conformità catastale: si rinvia a quanto indicato in perizia, in particolare alle pagine 5 e 6 della stessa.

Coerenze appartamento da elaborato planimetrico in senso orario da nord verso est: part. 10 sub. 4 appartamento, part. 10 sub. 3 ente comune ai subb. 4-5-22-23, part. 10 sub. 1 area esterna comune.

B) Autorimessa, sita in Comune di Mombarcaro (CN) in via Provinciale n. 1, per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, al piano primo sottostrada, con una superficie netta di mq. 34,28, identificata catastalmente come segue:

Comune di Mombarcaro, Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 10, sub. 22, **Categoria C/6**, Classe U, Consistenza 32 mq., superficie catastale tot. 37 mq., piano S1, via Provinciale, rendita catastale Euro 64,45=.

Conformità urbanistico-edilizia: si rinvia alla perizia, in particolare alle pagine 5 e 6 della stessa.

Conformità catastale: si rinvia a quanto indicato in perizia, in particolare alle pagine 5 e 6 della stessa.

Coerenze da Elaborato Planimetrico in senso orario da nord verso est:

part. 10 sub. 23 autorimessa, terrapieno, part. 10 sub. 1 area esterna comune, part. 10 sub. 3 ente comune ai subb. 4-5-22-23.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

***il prezzo base d'asta è pari a:**

LOTTO 6 Euro 10.000,00= (Euro diecimila/00),

***l'offerta minima è pari a:**

LOTTO 6 Euro 7.500,00= (Euro settemilacinquecento/00),

***la misura minima di aumento non potrà essere inferiore a:**

Euro 500,00= (Euro cinquecento/00).

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



- a) gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, ed eventuali integrazioni, redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), depositata nel fascicolo fallimentare. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica e catastale 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 Legge n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

I beni suddetti vengono ceduti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive eventuali, quali risultano dalla perizia, eventuali integrazioni, depositate nel fascicolo fallimentare, da intendersi qui integralmente trascritte; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo; la presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dalla Procedura - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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) le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., redatte in bollo da Euro 16,00= (salvo aumenti di legge), dovranno essere depositate in busta chiusa (riportante solamente l'indicazione del numero di LOTTO e il nome e il numero del Fallimento) **presso lo studio del Curatore Fallimentare, sito a Cantù (Co) in Via XXIV Maggio n. 6 , entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, unitamente a un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Dolcesalato Eventi Sas – R.F. n. 11/2020", almeno pari al 10% del prezzo offerto, quale deposito cauzionale che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o in caso di mancata presenza all'asta.**



Si precisa che, nel caso in cui il prezzo offerto fosse superiore al prezzo base o pari o superiore al prezzo minimo, detta percentuale dovrà essere calcolata sul prezzo effettivamente offerto;

- c) l'offerta dovrà inoltre contenere copia fronte-retro della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente (tessera sanitaria), una dichiarazione di integrale conoscenza della presente ordinanza di vendita, della perizia e eventuali integrazioni, con i relativi allegati, depositata nel fascicolo fallimentare, nonché della conoscenza dello stato di fatto e di diritto degli immobili, anche sotto il profilo edilizio, urbanistico e ambientale;
- d) gli offerenti dovranno indicare nell'offerta, a pena di nullità, il numero del Lotto per cui intendono partecipare, la propria residenza, il proprio numero di codice fiscale e, se coniugati, il regime patrimoniale e i dati del proprio coniuge (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); l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente o tramite suo procuratore speciale all'udienza di vendita (con procura notarile); se l'offerente è una società, è necessario allegare alla domanda una visura camerale recente da cui si evinca il legale rappresentante e i poteri dello stesso ad acquistare beni immobili. Se i poteri derivano da una delibera assembleare e/o di c.d.a., occorre allegare anche una copia conforme all'originale di detta delibera e portare con sé il giorno dell'asta il libro verbali assemblee o di c.d.a.. In aggiunta, se l'offerente è una società di persone, **tutti** i soci dovranno partecipare all'asta. Se l'offerente è una persona fisica titolare di una ditta individuale, lo stesso deve dichiarare nell'offerta se intende acquistare il bene per l'esercizio dell'impresa. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare (che andrà allegata all'offerta). 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) i soggetti che non conoscono la lingua italiana, debbono essere assistiti da un traduttore/perito ufficiale iscritto all'albo del Tribunale ovvero al ruolo periti ed esperti della camera di commercio (categoria traduttori/interpreti), oppure iscritti ad associazioni professionali interpreti e traduttori



aventi rilevanza ex Legge n. 4/2013, oppure iscritti ad elenchi ufficiali traduttori e interpreti di enti aventi rilevanza pubblica;

- f) nell'offerta dovranno essere indicate le forme, modi e tempi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che comunque dovrà avvenire **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione** e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. A detto termine NON si applica la sospensione feriale dei termini;
- g) 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 la cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate;
- h) 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;
- i) nell'ipotesi di un unico offerente, il quale non avrà partecipato all'asta, determinando con la sua mancata partecipazione asta deserta, perderà il deposito cauzionale. Anche in caso di più offerenti, colui o coloro che non presenzieranno all'asta, perderà o perderanno il deposito cauzionale versato;
- j) l'offerta presentata è irrevocabile e, anche in caso di unica offerta, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi organi alcun obbligo o impegno di alienazione e non attribuisce agli eventuali offerenti alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione;
- k) l'aggiudicatario, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni decorrente dalla data di aggiudicazione** (il termine è perentorio e NON è soggetto alla sospensione feriale dei termini), dovrà versare il residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, presso lo Studio del Curatore, previo appuntamento, sito a Cantù (Co) in Via XXIV Maggio n. 6, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento Dolcesalato Eventi Sas – R.F. n. 11/2020"**, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c.. Contestualmente dovrà essere



effettuato un ulteriore deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione, somme da versarsi presso lo Studio del Curatore, previo appuntamento, sito a Cantù (Co) in Via XXIV Maggio n. 6, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento Dolcesalato Eventi Sas – R.F. n. 11/2020"**, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c.;

- l) unitamente al deposito del residuo prezzo e del fondo spese, l'aggiudicatario dovrà produrre, ove applicabile, apposita dichiarazione qualora intenda avvalersi, e ne abbia diritto, dell'applicazione delle agevolazioni fiscali riguardanti la prima casa / acquisto pertinenza (compreso l'eventuale diritto all'utilizzo dell'eventuale credito d'imposta), oltre ad altra dichiarazione qualora intenda avvalersi della disciplina di cui all'art. 1, comma 497, della Legge n. 266 del 23/12/2005 e dell'art. 52, commi 4 e 5, del Testo Unico n. 131/1986 (cd. prezzo/valore);
- m) che 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;
- n) l'aggiudicatario, ove previsto, entrerà in possesso degli immobili alla data del decreto di trasferimento ex art. 586 del c.p.c. e, da tale data, si obbliga ad osservare, tra l'altro, l'eventuale regolamento condominiale;
- o) tutte le imposte e le spese inerenti e relative la vendita e il trasferimento della proprietà, nonché altre consequenziali, sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario;
- p) resterà a carico della Procedura l'IMU eventualmente dovuta sino alla data del decreto di trasferimento;
- q) ai fini fiscali, si evidenzia che la presente vendita è soggetta a imposta di registro. Le imposte ipotecarie e catastali verranno liquidate come per legge.

PUBBLICITÀ



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

Inserimento – a cura della società Astalegale.net S.p.a., 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.tribunale-como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, e sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”.

A U T O R I Z Z A

il Curatore a far prendere visione della perizia e dei relativi allegati agli interessati che ne faranno richiesta.

Manda al Curatore per la notifica della presente ordinanza ai creditori ipotecari iscritti.

Como, 17.9.2026

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott.ssa Sonia Pisano)

