



Tribunale di Como

Prima Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

R.g. fall. 95/2018

Fallimento: Mauri Costruzioni S.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Marco Mancini

Curatore: Dott. Luca Pagliotta

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 del compendio immobiliare 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 dell'immobile di seguito descritto, 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 18/12/2020 ore 9.00 presso l'ufficio del Curatore fallimentare dott. Luca Pagliotta in Como alla Via Carloni n. 44

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



LOTTO 24

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sita in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

La cantina è composta da unico piccolo locale a pianta rettangolare posto al piano primo sottostrada del Condominio “Il Maniero”, è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite la rampa di accesso ai box e un disimpegno comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni). L’immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 8 mq, ha una altezza interna di circa 2,80 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “Mauri Costruzioni Srl/Erba”, sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 702, categoria C/2, classe U, consistenza 6 mq, superficie catastale 8 mq, posto al piano S1, rendita 16,11 €.

Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliare sub 13, corsello comune box sub 72, disimpegno comune.

Stato di possesso: Libero.

LOTTO 25

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

Il box è composto da unico locale a pianta rettangolare che consente la sosta di una autovettura. L’immobile, posto al piano primo sottostrada del Condominio “Il Maniero”, è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni).

L’immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 18 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “Mauri Costruzioni Srl/Erba”, sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 25, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 18 mq, posto al piano S1, rendita 79,02 €.

Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliare sub 26, corsello comune box sub 72, unità immobiliare sub 24, unità immobiliari sub 54 e 55.

Stato di possesso: Libero.



LOTTO 26

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

Il box è composto da unico locale a pianta rettangolare che consente la sosta di una autovettura. L'immobile, posto al piano primo sottostrada del Condominio "Il Maniero", è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 20 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "Mauri Costruzioni Srl/Erba", sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 47, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, posto al piano S1, rendita 83,67 €.

Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliare sub 46, corsello comune box sub 72, unità immobiliare sub 48, terrapieno.

Stato di possesso: Libero.

LOTTO 27

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

Il box è composto da unico locale a pianta rettangolare che consente in lunghezza la sosta contemporanea di due autovetture. L'immobile, posto al piano primo sottostrada del Condominio "Il Maniero", è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori, e disimpegni).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 36 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "Mauri Costruzioni Srl/Erba", sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 50, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 36 mq, posto al piano S1, rendita 148,74 €.

Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliare sub 51, terrapieno, corsello comune box sub 72.



Stato di possesso: Libero.

LOTTO 28

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

Il box è composto da unico locale a pianta rettangolare che consente in lunghezza la sosta contemporanea di due autovetture. L'immobile, posto al piano primo sottostrada del Condominio "Il Maniero", è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 34 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "Mauri Costruzioni Srl/Erba", sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 55, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 34 mq, posto al piano S1, rendita 148,74 €.

Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliari sub 56, sub 6, sub 25, sub 54, corsello comune box sub 72.

Stato di possesso: Libero.

LOTTO 29

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

Il box è composto da unico locale a pianta rettangolare che consente in lunghezza la sosta di due autovetture. L'immobile si trova al piano primo sottostrada del Condominio "Il Maniero", è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 35 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "Mauri Costruzioni Srl/Erba", sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 56, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 33 mq, posto al piano S1, rendita 148,74 €.



Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliari sub 57, sub 27, sub 26, sub 55, corsello comune box sub 72

Stato di possesso: Libero.

LOTTO 30

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

Il box è composto da unico locale a pianta rettangolare che consente in lunghezza la sosta di due autovetture. L'immobile, posto al piano primo sottostrada del Condominio "Il Maniero", è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 34 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "Mauri Costruzioni Srl/Erba", sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 58, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 33 mq, posto al piano S1, rendita 148,74 €.

Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliari sub 59, sub 30, sub 29, sub 28, sub 57, corsello comune box sub 72.

Stato di possesso: Occupato da terzi senza alcun titolo.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

Prezzo base del lotto 24: Euro 2.000,00 - Offerta minima del lotto 24: € 1.500,00; rilancio minimo aumento Euro 250,00;



Prezzo base del lotto 25: Euro 11.500,00 - Offerta minima del lotto 25: € 8.600,00; rilancio minimo aumento Euro 250,00;

Prezzo base del lotto 26: Euro 12.600,00 - Offerta minima del lotto 26: € 9.500,00; rilancio minimo aumento Euro 250,00;

Prezzo base del lotto 27: Euro 23.000,00 - Offerta minima del lotto 27: € 17.250,00; rilancio minimo aumento Euro 500,00;

Prezzo base del lotto 28: Euro 21.700,00 - Offerta minima del lotto 28: € 16.300,00; rilancio minimo aumento Euro 500,00;

Prezzo base del lotto 29: Euro 21.800,00 - Offerta minima del lotto 29: € 16.350,00; rilancio minimo aumento Euro 500,00;

Prezzo base del lotto 30: Euro 21.600,00 - Offerta minima del lotto 30: € 16.200,00; rilancio minimo aumento Euro 500,00;

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 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 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) Gli offerenti dovranno depositare entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita presso lo studio del Curatore Fallimentare, 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 Mauri Costruzioni S.r.l." 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;

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 (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 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: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. 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 (esso è perentorio ma soggetto a sospensione feriale dei termini);

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 decreto di trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale ed ogni onere fiscale 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:

1. Inserimento – 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.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, e sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”.

2- 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.fallimentinrete.it, previa notifica agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Como, 22 settembre 2020

Il Giudice delegato

Dott. Marco Mancini

