

Luciano Rossini
Ragioniere Commercialista
Revisore Contabile
22100 COMO * Via Cadorna n. 13
Tel. 031 279628 * Fax 031 3306552
email: revicons@virgilio.it

Tribunale Ordinario di Como

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 45/2009 R.F.

procedura post
riforma

GIRASOLE s.r.l.

Codice Fiscale: 02923700138

Sede: Erba – Corso XXV Aprile n. 74/E

Giudice Delegato: Dott. Vito Febbraro

Curatore: Rag. Luciano Rossini

Deposito istanza per fissazione vendita beni immobili

(secondo esperimento)

Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto rag. Luciano Rossini, curatore del fallimento in oggetto,

Premesso

che costituiscono il patrimonio fallimentare un coacervo di terreni siti in Castelmarte (Como), rientranti nel Piano Integrato di Intervento dell'area denominata "Ex Cava Artoni", acquistati con atto autentico in data 18.04.2006 rep. 113861/30583 Notaio Fabi di Erba e terreni (reliquato stradale) acquistati con atto 28.02.2008 rep. 53370/10743 Notaio Nuzzo Ottaviano Anselmo di Colico, formanti lotto unico, valutati dal perito incaricato € 970.810,25.=-;

che lo scrivente ha proposto nel programma di liquidazione la cessione innanzi alla S.V. secondo la prassi in uso per le procedure esecutive immobiliari, in lotto unico, al prezzo base pari alla stima effettuata dal perito, la cui perizia è depositata nel fascicolo fallimentare;

Uo/g
Deposito nella cancelleria
del Tribunale di Como.
Oggi - 4. Feb. 2011
Il Cancelliere

che il Comitato dei Creditori, senza osservazioni e/o proposte di modifica, in data 07 giugno 2010 ha approvato il programma di liquidazione predisposto dal sottoscritto curatore;

che l'esecuzione degli atti previsti nel programma di liquidazione è stata autorizzata dalla S.V. con decreto 24.06.2010;

che, deserta l'asta indetta per il giorno 16 dicembre 2010, è necessario procedere a nuovo ulteriore esperimento con riduzione, ai sensi dell'art. 538 c.p.c., di un quinto del precedente prezzo base;

per tutto quanto sopra premesso,

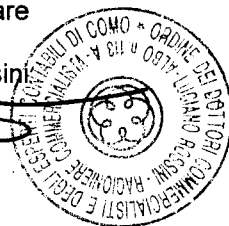
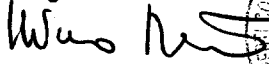
chiede

che la S.V. voglia disporre per la vendita del complesso immobiliare costituito dai terreni siti in Castelmarte (Como).

Como, 26 gennaio 2011

Il Curatore fallimentare

Rag. Luciano Rossini



Il Giudice Delegato,

letta l'istanza del curatore,

dato atto dell'approvazione del programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter R.D. 16 marzo 1942 n. 267 nel quale era proposto procedere alla vendita senza incanto dei beni immobili, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti;

visti gli artt. 107 e 108 R.D. 16 marzo 1942 n. 267 e gli artt. 570 e seguenti c.p.c.;

ordina

procedersi alla vendita senza incanto, in unico lotto, al prezzo base arrotondato al migliaio per eccesso, del compendio immobiliare della fallita Girasole s.r.l., situato nel Comune di Castelmarte e così individuato:

A) terreni industriali. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni edificabili siti in Castelmarte (Como) via Lambro/via San Rocco (il lotto si trova nei pressi della SP. Canzo-Arosio e della linea ferroviaria delle FNM Asso-Milano), di estensione complessiva pari a mq 27.330, identificati catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9:

- mappale 2177 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq 8695.-

reddito dominicale: € 13,47 - reddito agrario: € 2,69.

- mappale 2149, qualità reliquato stradale, superficie catastale mq 830.

- mappale 1115 qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 130 - reddito dominicale: € 0,81 - reddito agrario: € 0,54.

- mappale 2111, qualità ente urbano, superficie catastale mq 4560.

- mappale 2163, qualità ente urbano, superficie catastale mq 2370 (741/1000 piena proprietà).

- mappale 2164, qualità ente urbano, superficie catastale mq 4480.

Clon 342

- mappale 2167, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq 1100 - reddito dominicale: € 1,70 - reddito agrario: € 0,34 (741/1000 piena proprietà).
- mappale 2175, qualità ente urbano, superficie catastale mq 34.
- mappale 2176, qualità ente urbano, superficie catastale mq 121.
- mappale 431, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1220 - reddito dominicale: € 4,10 - reddito agrario: € 1,89.
- mappale 105, qualità prato, classe 2, superficie catastale mq 1560 - reddito dominicale: € 7,25 - reddito agrario: € 5,64.

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 2 mappale 2110, categoria area urbana, superficie catastale mq 2230.
- foglio 2 mappale 2111 subalterno 702, categoria D/1 - rendita: € 76,00.
- foglio 2 mappale 2111 subalterno 703, categoria area urbana, superficie catastale mq 4538.
- foglio 2 mappale 2164, categoria area urbana, superficie catastale mq 4480.
- foglio 2 mappale 2163, categoria area urbana, superficie catastale mq 2370 (741/1000 piena proprietà).
- foglio 4 mappale 2175, categoria area urbana, superficie catastale mq 34.
- foglio 4 mappale 2176, categoria area urbana, superficie catastale mq 121.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est dell'intero comparto: Ferrovie Nord Milano, mappali n. 1621 e 1623, strada comunale, mappali n. 94, n. 95, n. 102 e n. 101, strada comunale, mappali n. 115, n. 116, n. 114, n. 113 e n. 112.

B) terreni vincolati a standard. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni vincolati a standard siti in Castelmarte (Como), di superficie complessiva pari a mq 9.423, identificati catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9:

- mappale 360, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 1270 - reddito dominicale: € 5,58 - reddito agrario: € 3,28.

- mappale 81, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 1330 - reddito dominicale: € 8,24 - reddito agrario: € 5,50.

- mappale 914, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 620.

- mappale 913, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 650.

- mappale 915, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 490 - reddito dominicale: € 3,04 - reddito agrario: € 2,02.

- mappale 2009, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 531.

- mappale 2008, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 39.

- mappale 2007, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 653.

- mappale 2006, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 137.

- mappale 1998, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 210.

- mappale 1999, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 390.

- mappale 2010, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 677.

- mappale 2011, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 993.

- mappale 2012, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 52.

- mappale 2013, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 598.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: confine territoriale con il comune di Caslino d'Erba, mappali n. 138, n. 962, roggia, mappali n. 964 e n. 337.

- mappale 2001, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 143 - reddito dominicale: € 0,22 - reddito agrario: € 0,04.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: roggia, mappale n. 2002, roggia, mappale n. 2000.

- mappale 2003, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 287 - reddito



dominicale: € 0,44 - reddito agrario: € 0,09.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: roggia per tre lati e mappale n. 2002.

- mappale 2004, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq 353 - reddito dominicale: € 1,28 - reddito agrario: € 0,91.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: strada, mappali n. 85, n. 2005, n. 1969 e strada.

Il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale redatto dal tecnico incaricato Arch. Simona Morabito di Como che qui si intende integralmente trascritto.

Rinvia espressamente alla perizia, agli atti della procedura, la cui conoscenza resta onere imprescindibile ed essenziale per i partecipanti alla vendita.

Fissa

anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 comma 2) codice procedura civile, il prezzo base della vendita in € 777.000,00 (settecentosettasettemila/00) oltre imposta sul valore aggiunto, con offerta minima in aumento di € 20.000,00 (ventimila/00).

Dispone

- 1) che la **vendita** senza incanto avrà luogo davanti a sé, nel proprio ufficio al 4[^] piano del Tribunale di Como, aula 431, per il giorno **26** maggio 2011 alle ore **12:00**;
- 2) che la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte in sede di asta è fissata in € 20.000,00 (ventimila/00);
- 3) che i **beni immobili** 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 ed azioni, servitù attive e passive, come da elaborato peritale depositato nel fascicolo fallimentare, da intendersi qui integralmente trascritte; eventuali differenze di misura **non daranno** luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la **vendita non è soggetta** alle

norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

4) che chiunque, eccettuato il proprietario, potrà partecipare alla vendita tramite offerta; quest'ultima deve essere fatta personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale con domanda ai sensi dell'art. 1401 c.c.; gli avvocati possono fare offerta per persone da nominare;

5) che le domande di partecipazione alla vendita, dovranno essere depositate alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale entro le ore 12,00 del giorno **25/5/2011**, unitamente ad un assegno circolare pari al 15% del prezzo base, intestato a "Tribunale di Como – Fallimento 45/2009", di cui il 10% rappresenterà il deposito cauzionale, mentre il residuo 5% (salvo conguaglio) resterà vincolato a garanzia del rimborso spese di vendita, di trasferimento della proprietà, della nota di trascrizione, della voltura catastale da eseguirsi a cura del Curatore, anche a mezzo di professionista e con spese a carico dell'acquirente;

6) che agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione ed il deposito dopo la chiusura della gara nei termini previsti dall'art. 580 c.p.c.; agli offerenti non presenti, che non abbiano giustificato l'assenza, e non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione solo nella misura di nove decimi secondo il disposto dell'art. 580 c.p.c. comma 2);

7) che l'offerta deve riportare e contenere a pena di nullità:

- l'indicazione del prezzo offerto, ~~che non deve essere inferiore al prezzo base;~~
- la dichiarazione di conoscenza della perizia, degli inerenti allegati depositati nel fascicolo del fallimento e dell'ordinanza di vendita;
- i dati anagrafici dell'offerente/i, la propria residenza ed il codice fiscale. Per le persone fisiche, se trattasi di offerente/i coniugato/i, indicando il regime patri-



moniale della famiglia; in tale caso, se in comunione di beni vanno indicati nell'offerta i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge; allegando copia del documento di identità e del codice fiscale. Per le persone giuridiche allegando una visura aggiornata del registro imprese dalla quale si evincano i poteri del legale rappresentante, la copia della carta identità e del codice fiscale del legale rappresentante;

8) che tutte le formalità inerenti e conseguenti la vendita, le spese di vendita, trascrizione ed annotazione, note di voltura, cancellazioni ipotecarie, eccetera, (esclusa l'Imposta Comunale sugli Immobili) saranno a carico dell' acquirente; la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo e garanzia, saranno ordinati con decreto del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 comma 2) R.D. 16 marzo 1942 n. 267;

9) che in caso di più offerte valide, si indirà immediatamente gara sulla base dell'offerta più alta;

10) che l'aggiudicatario è tenuto, nel termine di 60 (sessanta) giorni dall' aggiudicazione, al versamento, nella Cancelleria fallimentare, del residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, tramite assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura. Contestualmente dovrà essere effettuato un deposito per l'ulteriore eventuale pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione; somme da **versarsi** tramite assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa, e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 c.p.c.;

11) che gli aggiudicatari entreranno in possesso degli immobili, ove previsto, alla data del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;

12) che l'offerta presentata è irrevocabile e non comporta, anche in caso di unica offerta, per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione. L'offerente è inoltre tenuto a presentarsi personalmente, o tramite suo procuratore speciale all'udienza di vendita;

13) che la presente ordinanza sarà resa pubblica mediante affissione, per tre giorni consecutivi, all'Albo di questo Tribunale;

14) che la vendita deve essere preceduta dai seguenti adempimenti, da effettuarsi non oltre 45 (quarantacinque) giorni antecedenti la stessa:

- a) secondo convenzioni e prassi in uso presso il Tribunale di Como, inserimento di un annuncio - a cura di Asteimmobili.it S.p.A., che verrà contattata a riguardo dal Curatore del fallimento - unitamente alla relazione tecnica di identificazione e stima, su rete Internet e precisamente sui siti www.tribunaledicomo.net e www.portaleaste.com, nonché per estratto e per una sola volta nelle pagine regionali dedicate alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Corte di Appello di Milano dei quotidiani "La Repubblica" - "Il Corriere della Sera" e nei quotidiani locali "La Provincia di Como" - "Il Corriere di Como" - "Il Giorno".

In particolare, la predetta società curerà che l'annuncio sia riprodotto su foglio da distribuirsi al pubblico nel Circondario secondo le modalità già comunicate al Tribunale.

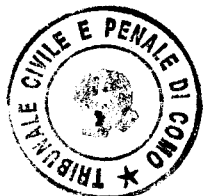
b) inserimento di un annuncio sul sito internet gestito dalla Camera di Commercio di Como www.fallimentinrete.it, unitamente alla relazione tecnica di identificazione e stima;

15) che il Curatore del fallimento proceda alla notifica della presente ordinanza o di un suo estratto ai creditori ipotecari iscritti nonché ai creditori con diritto di prelazione sugli immobili oggetto della vendita;

16) che il Curatore del fallimento provvederà agli adempimenti di cui all'art. 12 D.L. 21.03.1978 n. 59 convertito nella Legge 18.05.1978 n. 191.

Como, 7/2/2011

Il Cancelliere



Il Giudice Delegato

