

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALLIMENTO : TESSITURA ORSENIGO S.p.a. n. 82/2002

Il Giudice Delegato

- Vista l'istanza del curatore;
- Visto il parere del comitato dei creditori;
- Dato atto dell'assenso dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sull'immobile;
- Visti gli artt. 104, 105, 108 L.F. in relazione all'art. 570 e seguenti c.p.c.;

rilevato

Che è stata chiesta la vendita senza incanto della intera proprietà immobiliare della fallita Tessitura Orsenigo S.p.a. sita in comune di Figino Serenza consistente in quota pari all'intero (salvo per i mappali C.T. nn. 749 e 831/1, che dovranno essere frazionati, in quanto del primo il fallimento non detiene più la proprietà dell'intera superficie indicata a Catasto e del secondo, divenuto interamente passaggio e cortile comune con terzi, detiene ora solo la quota di $\frac{1}{2}$) di un complesso immobiliare per uso industriale, con relativo terreno di sedime e pertinenza, sono situati in Comune amministrativo e censuario di Figino Serenza (CO), fra il viale Rimembranze e le vie Cristoforo Colombo e Alcide De Gasperi, hanno accessi carrai da via De Gasperi, da via Colombo e, sul lato della proprietà che trovasi da parte opposta a via Colombo, da stradina privata in comune con terzi (ricavata sul mappale C.T. n. 749) avente accesso da viale Rimembranze, accesso pedonale dal civico n. 10 di via De Gasperi e si articolano in quanto di seguito elencato : -----

magazzini al piano interrato (la denominazione dei vari piani si intende riferita alla quota dell'ingresso pedonale sito in via De Gasperi 10) reparti produttivi, locali uso deposito ed uso ufficio, spogliatoi e servizi al piano seminterrato, uffici, laboratorio e servizi al piano terra, uffici, laboratorio/magazzino, servizio e vani tecnici al piano terra, magazzini e depositi, uffici direzionali, sale di riunione e d'esposizione al piano primo, con annessi due vecchi fabbricati di cui uno composto da magazzino al p.t. e fienile al primo piano e l'altro adibito a zona uffici, con accesso autonomo da via Rimembranze attraverso la stradina privata sopra già citata. Il tutto con annessa area della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 8.835 circa (di cui mq 240 circa di cortile e passaggio in comune con terzi). Il complesso comprende altresì : reception, abitazione del custode.

L'attuale identificazione catastale del complesso è :

- ➔ al C.F. (ex N.C.E.U.), al fg. 7, mappali:-----
- **749 sub.1**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 87, viale Rimembranze 33, rendita € 193,21, -----
 - **749 sub.2**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 65, viale Rimembranze 33, rendita € 144,35, -----
 - **749 sub.3**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq 52, viale Rimembranze 33, rendita € 115,48, -----
 - **749 sub.4**, P.1, cat.C/3, cl.2, mq 102, viale Rimembranze 33, rendita € 226,52, -----

più quanto denunciato all'U.T.E. di Como con **scheda presentata il 28 luglio 1980 - n. 42 di protocollo**, integrativa e sostitutiva della scheda 10 settembre

1973 n. di protocollo 44. -----

-

➔ L'area annessa è distinta in C.T. al foglio logico n. 9 (foglio cartaceo o di mappa n.7) coi mappali nn : -----

- **101** – semin. arb. 3 – ha 00.23.30 – R.D. €7,22 – R.A. €6,62, -----

- **1559** – semin. arb. 3 – ha 00.36.70 – R.D. € 11,37 – R.A. € 10,42 (ex 1559/a, derivante da tipo frazionamento n. 18 approvato dall'U.T.E. di Como in data 12.07.1983), -----

-

- **103** – prato 1 – ha 00.20.90 – R.D. €14,03 – R.A. €10,79, -----

749 – ente urbano (**in atti con superficie di mq 390**, ma ancora indicato a catasto con superficie di mq 630 in quanto al C.T. non è stato mai frazionato per scorporarne sia la porzione venduta [area di sedime delle unità immobiliari al C.F. (ex N.C.E.U.) nn. 1045 sub. 3-8-9-10-11, sia la stradina privata d'accesso da viale Rimembranze ed il cortiletto in Comune con terzi, i quali sono stati semplicemente indicati su una planimetria al C.F.6), -----

- **1045** – prato arb. 1 – ha 00.01.15 – R.D. €0,77 – R.A. €0,65, -----

- **831 sub. 1** - porz. rur. fp (originariamente di are 0.90, divenuto passaggio e cortile in comune con terzi, del quale il fallimento detiene ora solo la piena proprietà **per quota di ½** e del quale a catasto non è nemmeno indicata la superficie -). -----

-

➔ NOTA : si precisa dunque che la proprietà comprende anche la quota di ½ (essendo la restante quota di ½ stata venduta con l'atto sopra già citato in data 12 ottobre 1990 a rogito del notaio dr. Piercarlo Colnaghi) del cortile in

comune con terzi, di superficie complessiva pari a mq 480, già censito con i mappali C.T. : 831/1 e 749. -----

-

I beni di cui sopra sono meglio descritti nell'elaborato peritale dell'Arch. Giuseppe Auguadro - che dovrà essere consultata dagli offerenti - da intendersi qui riportata e non trascritta solo per agilità espositiva, e quindi facente parte integrante della presente ordinanza, in particolare per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi;

- che appare opportuno procedere alla vendita ex art. 570 e seguenti c.p.c. in quanto è pervenuta al curatore una proposta di acquisto corredata da richiesta di vendita senza incanto;
- che unitamente alla richiesta di cui al punto precedente è stata rilasciata dichiarazione scritta di “conoscenza della causa n. 423/07 avanti al tribunale di Como sezione staccata di Cantù, tra il sig. Giovanni Orsenigo e il Fallimento Tessitura Orsenigo S.p.a.” nonché disponibilità, in presenza di aggiudicazione dell'intero compendio immobiliare, “ ... di subentrare nel contenzioso in essere e di assumersi tutti i rischi derivanti dal giudizio in corso, liberando la procedura da ogni eventuale pretesa del sig. Giovanni Orsenigo.”;
- che la modalità di vendita prevista dagli art. 570 e seguenti c.p.c. sollecita i potenziali acquirenti ad avanzare offerte d'acquisto e, nel contempo, tende a dissuadere gli offerenti dal non dar seguito alle rispettive offerte;

- la valutazione operata dal perito d'ufficio e la successiva dichiarazione di congruità valore dalla quale risulta un importo complessivo di Euro 3.500.000,00.= (tremilionicinquecentomila/00);

ordina

la vendita senza incanto dell'intero compendio immobiliare sopra descritto, stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo, in unico lotto, il giorno **27 settembre 2007** alle ore **12,15** presso il Tribunale di Como quarto piano stanza n. **427**;
2. Il prezzo base della vendita è fissato in **€ 3.500.000,00.=** (tremilionicinquecentomila/00) al netto dell'IVA ;
3. Offerta minima in aumento **€ 175.000,00.=**
4. Le dichiarazioni di offerta dovranno essere presentate presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Como, stanza n. 320, entro le ore **12** (dodici) del giorno **26/09/2007** e gli offerenti dovranno riportare nell'offerta:
 - di aver preso conoscenza della relazione peritale e del successivo parere di congruità valore, elaborati dal perito della procedura arch. Giuseppe Auguadro;
 - di aver preso conoscenza della variante, posta in essere dal Comune di Figino Serenza, al P.R.G.;
 - di essere a conoscenza della causa n. 423/07, avanti al tribunale di Como sezione staccata di Cantù, tra il sig. Giovanni Orsenigo e il Fallimento Tessitura Orsenigo S.p.a. e, in presenza di aggiudicazione del compendio immobiliare, di subentrare nel contenzioso in essere e assumendosi tutti i rischi derivanti dal

giudizio in corso, liberando la procedura da ogni eventuale pretesa del sig. Giovanni Orsenigo.”;

5. Depositare il 10% del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello di stima come sopra indicato, a titolo di cauzione; nonché il 5%, sempre del prezzo offerto, per spese presunte, mediante assegni circolari intestati al fallimento TESSITURA ORSENIGO S.p.a. ;
6. La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:
 - 5.1 Affissione per tre giorni consecutivi nell’Albo di questo Tribunale;
 - 5.2. Inserimento - a cura della ASTEIMMOBILI s.p.a., unitamente alla perizia di stima, su rete Internet e precisamente sui siti www.tribunaledicomo.net e www.portaleaste.com nonché per estratto e per una volta sola sui seguenti quotidiani e/o periodici:
 - a) pagina regionale de “La Repubblica”; b) pagina regionale de “Il Corriere della Sera” c) “La Provincia di Como”; d) “Il Corriere di Como”
 - 5.3 mediante inserzione in RETE tramite INTERNET, provvedendo a consegnare floppy disk contenente ordinanza di vendita e CTU alla Camera di Commercio di Como che ne curerà l’inserimento sul sito fallimentinrete.it Tra il compimento delle forme di pubblicità e l’incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni ;
7. Il trasferimento della proprietà avverrà nei successivi 30 giorni dal saldo del prezzo che dovrà essere effettuato entro 60 giorni

dall'aggiudicazione, sempre a mezzo assegni circolari intestati al fallimento TESSITURA ORSENIGO S.p.a. n. 82/02;

avverte

- I. Che la vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, così come visto e piaciuto, in specie verrà ceduto con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, nonché ogni servitù attiva o passiva, e vincoli eventualmente esistenti.
- II. Che 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.
- III. Che, sui seguenti mappali:
 - a. In Comune di Figino Serenza Catasto T. Fgl. 9 Part. 1045 Nat. T Are 1 centiare 15
 - b. In Comune di Figino Serenza viale Rimembranze Catasto U Fgl. 7 Part. 749 Sub. 3 Nat. C3 Mq. 52

è stato trascritto in data 03.01.07, a richiesta di ORSENIGO GIOVANNI, atto giudiziario del Tribunale di Como, sezione staccata di Cantù, del 19.12.06 n. Rep. 17036 (domanda giudiziale di accertamento di diritti reali);

precisa

- Che la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non 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 compreso, 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 che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Che il compendio immobiliare è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- Che il compendio immobiliare è gravato da iscrizioni come meglio descritto e riportato nell'elaborato peritale dell'arch. Giuseppe Auguadro;

Le formalità e le spese di trascrizione e voltura catastale sono a carico del compratore. Resta a carico della procedura l'ICI in quanto dovuta.

dispone

che a cura della procedura venga fatta la comunicazione ex art. 12 Lg. 21.03.78/59

Como li 28 Giugno 2007

IL CANCELLIERE

(Dott. Nicola Petronella)

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott. Giovanni B. Nardecchia)

