

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Il Giudice Delegato

nella procedura fallimentare n. 82/2002

- Vista l'istanza del curatore;
- Visto il parere del comitato dei creditori;
- Visti gli artt. 104, 105, 108 L.F. in relazione agli 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 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 annesso un vecchio fabbricato 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, particelle:-----

**- 749 sub.703 complessa con la 4039 sub.703**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq.27, viale Rimembranze 33, rendita € 59,96-----

**- 749 sub.704**, P.T., cat.C/3, cl.2, mq.87, viale Rimembranze 33, rendita € 193,21-----

**- 749 sub.701 complessa con la 4039 sub.701**, P.1, cat.C/3, cl.2, mq.102, viale Rimembranze 33, rendita € 226,52-----

in forza delle denunce di variazione delle unità immobiliari alla particella 749 sub.1-2-3-4 presentate in data 17.12.2012 prot.n. CO0218557/2012 e prot.n. CO0218558/2012;

Si precisa che:

- è "Bene Comune Non Censibile" alle unità immobiliari identificate con la particella 749 sub.703 complessa con la 4039 sub.703 - particella 749 sub.704 - particella 749 sub.701 complessa con la 4039 sub.701, nonché all'unità immobiliare identificata con la particella 749 sub.702

complessa con la 4039 sub.702, il cortile di accesso al PT identificato con la particella 749 sub.705 complesso con la particella 4039 sub.704;

- è "Bene Comune Non Censibile" alle unità immobiliari identificate con la particella 749 sub.703 complessa con la 4039 sub.703 - particella 749 sub.704 - particella 749 sub.701 complessa con la 4039 sub.701, l'area esterna e vano scala al PT e 1, identificati con la particella 749 sub.706 complessa con la particella 4039 sub.705;

Più quanto denunciato all'U.T.E. di Como con **scheda presentata il 28 luglio 1980 - n. 42 di protocollo del mod.97**, di variazione e sostitutiva della scheda 10 settembre 1973 n. di protocollo 44. -----

→ NOTA : si precisa che la variazione catastale di cui sopra risulta ancora inevasa da parte dell'Agazia del Territorio, infatti il relativo protocollo e' stato soppresso dalla banca dati in data 22.12.1999 in attesa degli identificativi definitivi nonché del relativo censimento da parte della stessa Agazia del Territorio;

→ L'area annessa è distinta in C.T. al foglio logico n.9 effettivo n.7, e identificata con i 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, -----

- 101 <sup>1</sup>/<sub>3</sub> - ha 00.01.60 - derivante dal tipo di frazionamento n.16 del 1972 "tratto di strada consorziale" per acquisto fattone con atto dott. Farisoglio del 17.4.1973 rep.21677 reg. a Cantù il 4.5.1973 al n.763 vol.60-----

→ NOTA : si precisa che le particelle 101,1559,103 e 101<sup>1</sup>/<sub>3</sub> sono state fuse in data 15.7.1980 con denuncia di cambiamento n.7 per tipo mappale in ampliamento; denuncia di cambiamento ancora inevasa presso l'Agazia del Territorio sia nella banca dati meccanizzata che nella mappa wegis-----

- **749** parte - 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], precisando che sullo stesso insiste anche l'unità immobiliare identificata con la particella 749 sub.702 complessa con la 4039 sub.702 e non oggetto di vendita;-----

- **4039** - ente urbano - ha 00.01.15 (ex mappale 1045), precisando che sullo stesso insiste anche l'unità immobiliare identificata con la particella 749 sub.702 complessa con la 4039 sub.702 e non oggetto di vendita;

- **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 1/2 e del quale a catasto non è nemmeno indicata la superficie - ). -----

→ NOTA : si precisa dunque che la proprietà comprende anche la quota di 1/2 (essendo la restante quota di 1/2 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, nonché la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Cod. Civ.- I beni di cui sopra sono identificati dalle variazioni catastali allegate e dall'elaborato peritale dell'Arch. Giuseppe Auguadro - che dovrà essere consultato dagli offerenti - da intendersi qui riportato e non trascritto 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, in quanto i beni oggetto della presente vendita vengono assegnati in proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, in forza dei titoli e del possesso e come pervenuti;

- che appare opportuno procedere alla vendita ex art. 570 e seguenti c.p.c in quanto più idoneo, nel caso in esame;
- 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;

- che la valutazione operata dal perito d'ufficio e la successiva dichiarazione di congruità valore dalla quale risulta un importo complessivo di € 3.500.000,00= (tremilionicinquecentomila/00)
- che tutte le precedenti vendite senza incanto sono andate deserte; l'ultima con un prezzo base di euro 600.000,00.=;

**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 **28.04.2016** alle ore **12,00** presso il Tribunale di Como aula piano terreno;
2. Il prezzo base della vendita, è fissato in **€. 450.000,00.=** (quattrocentocinquantamila/00) al netto delle imposte, rilancio minimo in aumento **€. 20.000,00** (ventimila/00);
3. In caso di esito negativo, il nuovo esperimento di vendita avverrà il giorno **23.06.2016** ad ore **12,00** presso il Tribunale di Como aula piano terreno, al prezzo ulteriormente ribassato ad **€. 350.000,00** (trecentocinquantamila/00), rilancio minimo in aumento **€. 20.000,00** (ventimila/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 **27.04.2016** o, per il

secondo esperimento di vendita, sempre entro le ore **12** (dodici) del giorno **22.06.2016** 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 Augadro;
- di aver preso conoscenza della variante al P.R.G, posta in essere dal Comune di Figino Serenza;
- di essere a conoscenza del successivo nuovo P.G.T. posto in essere dal Comune di Figino Serenza;

5. Depositare il 10% del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello di base d'asta 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:

6.1 Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;

6.2. Inserimento - a cura della ASTEIMMOBILI s.p.a., unitamente alla perizia di stima, su rete Internet e precisamente sui siti [www.tribunaledicomo.net](http://www.tribunaledicomo.net) e [www.portaleaste.com](http://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"

6.3 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](http://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 45 giorni successivamente al 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 parte venditrice non garantisce che il terreno e le unità immobiliari oggetto della presente vendita siano privi di ogni materiale inquinante, tossico e/o nocivo. Qualora fosse rinvenuto detto materiale è fatto obbligo all'aggiudicatario di dichiarare l'esistenza e tipologia nonché



di documentare il formale smaltimento secondo le vigenti norme.

III. 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.

**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, fino alla data del trasferimento, l'ICI/IMU in quanto dovuta.

**dispone**

che a cura della procedura venga fatta la comunicazione ex art. 12

Lg. 21.03.78/59

Como li 14.2016

IL CANCELLIERE

(Dott. Nicola Petronella)



IL GIUDICE DELEGATO

(Dott. Alessandro Petronzi)

Depositato nella cancelleria  
del Tribunale di Como.

Oggi

15 GEN. 2016

Il Cancelliere