N. 60/2025 L.G.

TRIBUNALE DI COMO

Sezione I Civile – Procedure Concorsuali

[redacted]

L.G. 60/2025
Giudice Delegato Dott.ssa Sonia Pisano
Curatore Dott.ssa Manuela Nespoli

* * *

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza con la quale il Curatore della Liquidazione Giudiziale chiede che venga disposta la vendita senza incanto del diritto di usufrutto ventennale sul terreno all'attivo della Liquidazione Giudiziale, in esecuzione del programma di liquidazione approvato ed integrato;
- visti gli artt. 216 CCII, 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;

ORDINA

La vendita senza incanto del diritto di usufrutto ventennale sul terreno di seguito descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con modalità telematica sincrona mista ex art. 22 D.M. Giustizia 32/2015, **per il giorno 10/12/2026 ore 15.00 presso l'ufficio del Curatore Dott.ssa Manuela Nespoli in Erba (CO) via Turati n. 7/B, per gli offerenti in modalità cartacea e all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it per gli offerenti in modalità telematica;**

DESCRIZIONE DEL DIRITTO SUL TERRENO

LOTTO UNO

diritto di usufrutto ventennale (sino al 29/06/2043) per quota di 1/1 sul terreno agricolo in Capiago Intimiano (CO) via Chigollo, così distinto al Catasto Terreni:

- foglio 9, **particella 91**, sezione urbana Intimiano, **porzione AA**, qualità/classe prato - 03, superficie 200, reddito agrario Euro 0,62, reddito dominicale Euro 0,62;

- foglio 9, **particella 91**, sezione urbana Intimiano, **porzione AB**, qualità/classe semin. arbor. 05, superficie 60, reddito agrario Euro 0,12, reddito dominicale Euro 0,15;
- foglio 9, **particella 2219**, sezione urbana Intimiano, qualità/classe seminativo, superficie 3880, reddito agrario Euro 16,03, reddito dominicale Euro 22,04;

-Stato di possesso: libero
-Conformità edilizia, catastale ed urbanistica: il paragrafo 8 della perizia riporta il giudizio dello stimatore sulla conformità edilizia, catastale ed urbanistica.

Coerenze: a corpo con il mapp.91 da nord in senso orario: mapp.2222, via Chigollo, mapp.230, mapp.172 e mapp.2221.

* * *

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

LOTTO UNO

Prezzo base € 39.000,00 **Offerta minima € 30.000,00** **Rilancio minimo € 1.000,00**

L'esperimento di vendita avverrà avanti al curatore all'uopo delegato, il quale si atterrà alle seguenti condizioni:
A) il LOTTO UNO (unico) è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo **stimatore Ing. Paolo D'Andrea** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), depositata nel fascicolo della procedura; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica si richiamano nella presente ordinanza 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) 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 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;
D.1) Gli offerenti cartacei dovranno depositare - **presso lo studio del Curatore in Erba (CO) via Turati n. 7/B - dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la vendita**, busta chiusa contenente domanda in carta da bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia documento d'identità in corso di validità, oltre ad un assegno circolare/vaglia postale equivalente NON TRASFERIBILE intestato a "**L.G. 60/2025 TRIB. DI COMO DUESSE SPORT SERVICE SSD A RL"** 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 del lotto, anche sotto il profilo edilizio, urbanistico ed ambientale, della perizia tecnico estimativa dei beni redatta, depositata agli atti della Liquidazione Giudiziale;
D.2)

Gli offerenti telematici dovranno trasmettere l'offerta corredata da relativi allegati come da istruzioni riportate nel "Portale delle Vendite Pubbliche – PVP" (https://pvp.giustizia.it/pvp), entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'ordinanza). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano a esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.
Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente aperto presso banca "BPER BANCA SPA", Filiale di Erba (CO) avente **IBAN IT10C0538751270000049602776** intestato a "**L.G. 60/2025 TRIB. DI COMO DUESSE SPORT SERVICE SSD A RL"** con causale: "Versamento cauzione – Lotto 1", al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità e inefficacia dell'offerta.
Le offerte, sia cartacee che telematiche, dovranno 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 o visura 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 al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
F) Coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Curatore;
Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta. Il Curatore, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'ordinanza di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.
Pertanto, all'udienza sopra fissata, avanti al Curatore, saranno aperte le buste sia cartacee che telematiche - alla presenza degli offerenti personalmente comparsi nonché tramite collegamento telematico per gli offerenti online - procedendo al loro esame:
- in caso di unica offerta: 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. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

G.1) L'aggiudicatario offerente cartaceo dovrà depositare presso lo studio del Curatore il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il curatore 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);
G.2) L'aggiudicatario offerente telematico dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il curatore comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato, tramite bonifico bancario sul conto corrente avente **IBAN IT10C0538751270000049602776** intestato a "**L.G. 60/2025 TRIB. DI COMO DUESSE SPORT SERVICE SSD A RL"** con causale: "**Saldo prezzo – Lotto 1";** il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (esso è perentorio);
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 Liquidazione Giudiziale, 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 oltre Iva, se dovuta, ed ogni onere fiscale obbligatorio derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ

La vendita dovrà essere preceduta dai seguenti adempimenti da effettuarsi **almeno 30 (art. 216 co. 5 CCII) 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 – 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 https://tribunale-como.giustizia.it/, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como";
2. notifica agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o agli altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Como, 29.10.2026

Il Giudice Delegato

dott.ssa Sonia Pisano