

**SOCIETA' DEL POLITEAMA**  
**SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE**  
**COMO (CO) - VIA VITTORIO EMANUELE II N. 97 - PRESSO MUNICIPIO DI**  
**COMO**  
**CODICE FISCALE: 00640990131**  
**NUMERO REA: CO - 6303**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Dott. Francesco Nessi, Dottore Commercialista con studio in Como Via Fratelli Recchi n. 2, in qualità di Liquidatore della società in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **30 Novembre 2022 alle ore 11:00** presso lo studio "CASPERI MALBERTI NOTAI ASSOCIATI" in Como, via Enrico Pessina n. 3, si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene.

**LOTTO UNICO**

Immobile denominato "Teatro Politeama", sito in Como (CO) angolo Via Gallio / Viale Cavallotti / Piazza Cacciatori delle Alpi.

*Inquadramento urbanistico*

Piano delle regole: zona C1 consolidamento: interventi di risanamento conservativo o restauro degli edifici di pregio storico o monumentale.

*Identificazione catastale*

sezione censuaria BORGHI

foglio 5

**1.** mappale 282 subalterno 1 – piazza Cacciatori delle Alpi n. 2 -piano T – zona censuaria 1 – categoria C1 – classe 8 – mq. 42 – superficie catastale totale mq. 98 – rendita catastale euro 1.555,26;

**2.** mappale 282 subalterno 2 – piazza Cacciatori delle Alpi n. 1 – piani 1, 2 – categoria D2 – rendita catastale euro 20.046,00;

3. mappale 282 subalterno 3 – piazza Cacciatori delle Alpi n. 1 – piano T – zona censuaria 1 – categoria D3 – rendita catastale euro 11.456,80;
4. mappale 282 subalterno 4 – viale Ventotto Ottobre n. 1 – piano T – zona censuaria 1 – categoria A/4 – classe 1 – vani 2 – superficie catastale totale mq. 43 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 43 – rendita catastale euro 88,83;
5. mappale 282 subalterno 5 – viale Ventotto Ottobre n. 1 – piani 1, 2 – zona censuaria 1 – categoria A/4 – classe 4 – vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 89 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 89 – rendita catastale euro 411,87;
6. mappale 282 subalterno 6 – viale Ventotto Ottobre n. 1 – piano 2 – zona censuaria 1 – categoria A/4 – classe 4 – vani 3,5 – superficie catastale totale mq. 64 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 64 – rendita catastale euro 262,10;
7. mappale 282 subalterno 7 – viale Ventotto Ottobre n. 1 – piano 3 – zona censuaria 1 – categoria A/4 – classe 4 – vani 3,5 – superficie catastale totale mq. 71 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 71 – rendita catastale euro 262,10

L'immobile è ceduto interamente e non frazionato.

L'immobile è ubicato in zona centrale, ben servita, immediatamente all'esterno del centro storico pedonalizzato.

Con decreto in data 12/10/1987 il Ministero dei beni Culturali e Ambientali ha dichiarato l'edificio di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 e dunque l'edificio medesimo è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 42/2004 (vincolo trascritto alla Conservatoria di Como in data 01/12/1987 n. 018779-13435) fatto in particolare riferimento al diritto di prelazione ex art. 60.

Il bene in vendita è meglio descritto nella perizia di stima redatta dai tecnici incaricati P.I. Paolo Bernasconi, Ing. Luisella Garlati, Arch. Gabriele Vaccarella, disponibile per la consultazione presso lo studio del sottoscritto Liquidatore.

Valore di perizia: Euro 2.243.413,50.

Particolarità: L'aggiudicatario dovrà consentire al Liquidatore, per il tramite di impresa specializzata, la possibilità di affissioni pubblicitarie in facciata per un periodo minimo di 12 mesi dalla data di aggiudicazione.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA**

#### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base: € 1.683.000,00.=(unmilionesecientottantatremila/00)**

**Offerta minima: € 1.262.250,00.=(unmilione duecentosessantaduemiladuecentocinquanta/00)**

**Misura minima di aumento: € 10.000,00.=(diecimila/00)**

\*\*\* \*\*

L'esperimento di vendita avverrà avanti a un notaio dello studio "CASPERI MALBERTI notai associati", presso lo studio in Como (CO) Via Enrico Pessina n. 3, alle seguenti condizioni:

A. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal collegio stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto all'inquadramento urbanistico degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dagli esperti.

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 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 dell'immobile 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; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra indicato.

C. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto Liquidatore.

D. Gli offerenti devono depositare entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, presso lo studio "CASPERI MALBERTI notai associati" in Como, Via Enrico Pessina n. 3, nei giorni lavorativi (escluso il sabato) nell'orario di ufficio (dalle 9:00 alle 18:00) e previo appuntamento telefonico, domanda in carta da bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto corredata da assegno circolare non trasferibile intestato a "Società del Politeama S.r.l. in Liq." 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 presente avviso 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. 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 il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (il giorno fissato per l'esame delle offerte) 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 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..

E. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

F. 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.

G. Il giorno stabilito per la vendita, avanti al Liquidatore, 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 rilancio minimo previsto nel presente avviso di vendita. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

H. L'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Liquidatore il saldo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Liquidatore comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione.

I. A colui che ha presentato offerta e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

J. I diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura del cedente.

K. L'atto di trasferimento verrà rogato a cura di notaio dello studio "CASPANI

MALBERTI NOTAI ASSOCIATI" di Como. I costi dell'atto notarile e le imposte connesse al trasferimento dell'immobile saranno a carico della parte aggiudicataria.

\*\*\* \*\*

La presente vendita viene resa pubblica mediante inserimento su siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.politeamacomo.it](http://www.politeamacomo.it) e sul quotidiano La Provincia di Como.

Ogni informazione sui beni in vendita e sulle modalità di partecipazione alla gara potranno essere richieste al sottoscritto Liquidatore - telefono 031.268002 - fax 031.241087 - indirizzo e-mail [francesconessi@studionessi.it](mailto:francesconessi@studionessi.it).

Como, 19 Settembre 2022

il Liquidatore

Dott. Francesco Nessi

