

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

16/06/2022

SEZIONE FALLIMENTI

n. 49/2021

Giudice Delegato: Dott. D'Ambra Milton Cosimo Leonardo

Curatore: Dott. Gianluca Abrescia

Comitato dei creditori: Non costituito

* * * * *

Il sottoscritto Curatore, a norma dell'art. 104 ter L.F. presenta il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

* * * * *

1

- a. **Opportunità di predisporre l'esercizio provvisorio dell'impresa, o di singoli rami di azienda, ai sensi dell'articolo 104, ovvero l'opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda, o di rami, a terzi ai sensi dell'articolo 104-bis**

Non si ravvede la possibilità di predisporre l'esercizio provvisorio dell'impresa o di singoli rami aziendali

- b. **Sussistenza di proposte di concordato e loro contenuto**

Ad oggi non vi sono state proposte di concordato fallimentare

- c. **Azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie da esercitare**

Azioni risarcitorie



Non sono ad oggi previste o necessarie azioni legali di sorta

Azioni recuperatorie

Non sono ad oggi previste o necessarie azioni legali di sorta

Azioni revocatorie

Non sono ad oggi previste o necessarie azioni legali di sorta

d. **Possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco**

Non vi è possibilità di vendere l'azienda (o rami di essa) in quanto non più identificabile come complesso di beni idoneo a svolgere una qualsiasi attività di impresa.

e. **Condizioni della vendita dei singoli cespiti**

Allo stato attuale della procedura, sulla base dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente curatore e dall'analisi della documentazione disponibile si possono individuare le seguenti attività liquidabili:

Beni mobili

Non sono stati rinvenuti beni mobili da liquidare

Crediti

Dall'analisi della documentazione contabile e fiscale non sono emersi crediti da incassare alla data della sentenza dichiarativa di fallimento.

Beni immobili

Alla data della sentenza dichiarativa di fallimento gli unici beni disponibili per la vendita consistevano in appezzamenti di terreno edificabili siti nel comune di Legnano così come di seguito dettagliati:



-Aree edificabili

Titolarità Comune Foglio Particella Indirizzo Categoria

Intera propr. Legnano 36 466 VIA SARDEGNA cat F/1

Intera propr. Legnano 36 469 VIA SARDEGNA cat F/1

-Terreni

Titolarità Comune Foglio Particella Qualità Consistenza Redd.

Dominicale Redd Agrario

Intera propr Legnano 36 470 Bosco ceduo 8 are 30 ca € 1,71 € 0,26

3

La curatela ha provveduto alla nomina di un perito finalizzata alla valutazione della consistenza patrimoniale di detti immobili.

L'architetto Mazzitelli Giuseppe, all'uopo nominato, ha assegnato un "valore di mercato" all'intero compendio immobiliare pari a euro 982.640,00.

Il perito ha poi ritenuto di non effettuare alcuna decurtazione al valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni vengono dal tecnico prudenzialmente sottratte al valore di realizzo



determinando dunque un valore finale di vendita giudiziaria par ad
euro 977.640,00.

Modalità di vendita.

1. La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta

dall' arch. Mazzitelli Giuseppe

4

che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. La perizia può essere visionata accedendo ai siti internet <http://www.fallimentibustoarsizio.com/>

<http://www.asteimmobili.it/>, oppure previo appuntamento presso il Curatore del fallimento.

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.

Si precisa che la presente vendita da considerarsi forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal soggetto dichiarato fallito - 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. Coloro che intendono partecipare alla presente asta sono tenuti a verificare presso l'ufficio tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

5

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati ai sensi dell'art. 108 comma 2 Legge Fallimentare con decreto del Giudice delegato.

Gli immobili posti in vendita saranno consegnati liberi da persone e cose. La liberazione dell'immobile, se occupato dal Fallito o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Curatore.

2. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (onorari notarili, imposte e tasse



ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà. Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore del Fallimento per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime IVA.
4. Maggiori informazioni potranno essere chieste al Curatore Dott. Gianluca Abrescia con studio in Canegrate (MI), Cap. 20010, Via Este n.2.
5. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

oooooooo

La vendita, secondo quanto previsto dall'art. 107 comma 1 della legge fallimentare, sarà effettuata con procedura competitiva e telematica dall'Istituto Vendite Giudiziarie - Filiale di Varese - quale commissionario della vendita, alla stessa saranno applicate le norme del codice di procedura civile ed avverrà mediante numero 4 tentativi di asta senza incanto, avanti all'Istituto Vendite Giudiziarie - Filiale di Varese, con ribassi gradualmente del 10% ciascuno, oltre i quali si provvederà ad un supplemento del programma di liquidazione. Il prezzo del



primo tentativo di asta sarà pari al valore di perizia, senza applicazione della riduzione del 10% per lo stato di eventuale occupazione.

La cauzione da versarsi da parte del soggetto partecipante all'asta sarà del 15% del prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa.

La presente vendita sarà pubblicizzata per il tramite della concessionaria Istituto vendite Giudiziarie filiale di Varese:

* almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche.

* inserimento, tramite la società ASTALEGALE.NET SPA, almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it;

* pubblicazione da effettuarsi almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sui seguenti canali pubblicitari:

- Per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.astalegale.net; allestimento e mantenimento del Punto Informativo ubicato al piano terra del Palazzo di Giustizia; pubblicazione degli avvisi



di vendita sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio con campagna pubblicitaria web marketing; per estratto, pubblicazione sul quotidiano La Prealpina edizione regionale nonché sul Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edita da Edicom Finance S.r.l. ;

- Per il tramite di EDISERVICE SRL: pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il servizio Gestionale Aste sui maggiori portali immobiliari : www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; Pubblicazione a rotazione sui siti commerciali www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it;

8

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Curatore, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si procederà all'esame delle offerte. Verranno in ogni caso omessi i dati catastali e i confini del bene.

Le pubblicità verranno effettuate a cura del Curatore.

In caso di mancata pubblicizzazione sul portale delle aste pubbliche nel termine stabilito dal Giudice dovrà essere dichiarata l'inefficacia dell'aggiudicazione.

La vendita telematica si svolgerà esclusivamente con la modalità telematica sul sito "givg.fallcoaste.it" e sarà possibile iscriversi alla gara fino alla data che verrà indicata nell'avviso di vendita (ricordando che per poter permettere alla



società incaricata G.I.V.G. di Varese di accettare l'iscrizione sarà necessario inviare, mediante carta di credito, assegno circolare o bonifico bancario, la cauzione).

Gli immobili saranno posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con prezzo di partenza come in precedenza indicato e rilanci minimi pari ad euro 1.000,00.

Il notaio che redigerà l'atto di trasferimento sarà scelto dalla procedura, i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, così come i diritti di asta stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione secondo quanto sarà indicato nell'avviso di vendita. A carico della procedura saranno esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e di relativi bolli.

L'avviso di vendita, da redigersi da parte della curatela fallimentare, seguirà lo schema tipo che si allega al presente programma sotto la lettera B, con le indicazioni e condizioni in esso contenute.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'ufficio del Curatore Fallimentare Dott. Gianluca Abrescia con studio in Canegrate (MI); Cap. 20010, Via Este n. 2 indirizzo di posta elettronica: gianluca.abrescia@studioschiavinato.it

indirizzo di posta elettronica certificata (PEC):
f16.2022bustoarsizio@pecfallimenti.it



Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

f. **Termine entro il quale sarà completata la liquidazione dell'attivo**

Attivo Realizzabile

Ad oggi sono dunque ipotizzabili i seguenti realizzi:

	Attivo	% Realizzo stimata	Attivo realizzabile
Beni Immobili	€ 977.640,00	80%	€ 782.112,00
Totali	€ 977.640,00		€ 782.112,00

10

Oneri in prededuzione

-Importo forfetario Spese Campione, gestione software e Pec della procedura € 1.500,00

-Perito per valutazione Immobile € 15.598,48

-Spese pubblicizzazione vendita immobiliare € 500,00

-Attività della curatela: € 57.482,34

L'importo relativo all'attività della curatela è determinato secondo quanto disposto dal D.M. 25 gennaio 2012, n. 30, pubblicato sulla G.U. n. 72 del 26 marzo 2012.



Descrizione	Valore di realizzo	
Immobili	€ 782.112,00	
TOTALE ATTIVITÀ	€ 782.112,00	€ 782.112,00
Prededuzioni previste		€ 85.097,64
Attivo disponibile per i creditori		€ 697.014,36
Creditori privilegiati (*)		€ 1.195.868,77
Creditori chirografari (*)		€ 200.285,62

(*) non sono considerate eventuali ulteriori insinuazioni tardive.

Sulla base dei dati di cui alla tabella sopra riportata, si ipotizza un pagamento parziale dei creditori privilegiati.

Il tempo previsto per lo svolgimento della procedura è prevista in mesi 18 dalla redazione del presente Programma di Liquidazione.

11

g. Necessità di collaborazioni

E' già stato nominato il perito estimatore dell'immobile. Ci si rivolgerà alle società specializzate citate nel paragrafo "e" per la pubblicizzazione della vendita e le aste telematiche.

Non si ravvede la necessità di ulteriori collaborazioni.

h. Conclusioni

A norma dell'art. 104-ter , ultimo comma, L.F.

chiedo

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi, ed in particolare:



Nell'assicurare la S.V. Ill.ma che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al presente programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter, 5° comma, porgo, i migliori saluti.

Busto Arsizio, 08/06/2022

Dott. Gianluca Abrescia

Allegati:

A-Perizia Architetto Mazzitelli

B- Modello avviso di vendita

12

