

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SEZIONE CRISI D'IMPRESA E PROCEDURE CONCURSUALE

AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE

Liquidazione Giudiziale n. 63/2025 "FRASTEMA S.r.l. in liquidazione"

Il sottoscritto Curatore, dottor Nicola Rimoldi, visto il programma di liquidazione ex art. 213 CCII approvato dal signor Giudice Delegato con provvedimento emesso in data 02/01/2026, vista l'autorizzazione alla vendita emessa in pari data unitamente al provvedimento di approvazione del suddetto PDL,

DISPONE

la **PRIMA** vendita, senza incanto e con modalità telematica, in **LOTTO UNICO**, del complesso immobiliare composto come segue:

1. **capannone ad uso produttivo** localizzato nel comune di Cassano Magnago (VA), via Bonicalza, n. 138, della superficie commerciale di complessivi 1.942,75= mq. Tale unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 18, particella 1558, sub 504, categoria D/1, rendita euro 15.100,00=.
Sulla copertura del suddetto capannone è installato un **impianto fotovoltaico** composto di n. 277= pannelli monocristallini da 375 Wp cadauno, per una potenza nominale massima di 103,875 KWp. L'impianto, in funzionamento, è stato messo in esercizio nell'anno 2022.
2. **abitazione del custode** localizzata nel comune di Cassano Magnago (VA), via Bonicalza, n. 138, della superficie commerciale di complessivi 96,33= mq. Tale unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 18, particella 1558, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 290,51=;
3. **autorimessa** (dichiarata deposito) localizzata nel comune di Cassano Magnago (VA), via Bonicalza, n. 138, della superficie commerciale di complessivi 37,00= mq. Tale unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 18, particella 1558, sub 505, categoria C/6, classe 5, consistenza 38,00= mq, rendita euro 74,58=;
4. **cabina elettrica** localizzata nel comune di Cassano Magnago (VA), via Bonicalza, n. 138, della superficie commerciale di complessivi 19,25= mq. Tale unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 18, particella 1558, sub 503, categoria D/1, rendita euro 77,47=;
5. **terreno agricolo-boschivo** localizzato nel comune di Cassano Magnago (VA), via Bonicalza, della superficie commerciale di complessivi 750,00= mq. Tale terreno è identificato catastalmente al foglio 9, particella 5720, qualità bosco ceduo 2, superficie 750, reddito agrario 0,23= euro, reddito dominicale 1,94=.

PREZZO BASE: euro 769.000= (euro settecento sessantanove mila/00). Non sono ammissibili offerte inferiori a tale prezzo base in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari e il rilancio minimo è stabilito nella misura di **euro 1.000=** (euro mille/00).

FISSA

l'esperimento di vendita nel periodo compreso tra il giorno **08/06/2026 ore 12:00** ed il giorno **12/06/2026 ore 12:00** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato.

..*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica può agire **a) in proprio**, oppure **b) in rappresentanza di terzi**; in tale ultimo caso, il partecipante deve essere dotato di procura speciale che deve essere recapitata al commissionario "G.I.V.G. S.r.l.", via Ghiberti n. 1, Varese, oppure inviata a mezzo PEC all'indirizzo segreteria.va@pec.givg.it.

La procura deve essere recapitata/inviata già al momento dell'iscrizione e, comunque, prima del termine dell'esperimento di vendita. Fa fede, ai fini della regolarità, la data di consegna o di ricezione. Il modello della procura può essere scaricato dal sito su cui l'asta viene pubblicata o può essere richiesto a "G.I.V.G. S.r.l."

In caso di procura di persona fisica, la stessa deve essere corredata della carta d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale del delegato e del delegante.

In caso di procura di persona giuridica, la stessa deve essere corredata della carta d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale del delegato e del delegante, nonché della visura camerale (aggiornata) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini stabiliti).

In ogni caso, non sono accettate procure generiche "*per persona da nominare*".

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

A) Asta telematica: la procedura di vendita si svolge mediante asta telematica sul sito givg.fallcoaste.it.

B) Durata della gara: è fissata in **giorni 5** (cinque) con decorrenza dall'inizio della gara telematica, che deve cominciare decorso il termine di pubblicità ex art 490 c.p.c..

C) Prezzo base: è pari a quello indicato nella scheda e non si applica alcuna riduzione.

D) Registrazione sul sito: gli interessati a partecipare alla gara e quindi a formulare un'offerta irrevocabile di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attiva sul sito, **entro e non oltre la data del 03/06/2026 ore 12:00**, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita cauzione, dell'importo stabilito al punto **F)**, tramite carta di credito, assegno circolare oppure bonifico. Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario e specificate sulle singole schede.

E) Partecipazione alla gara telematica asincrona a tempo: possono partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che hanno presentato un'offerta di acquisto entro la data e con le modalità stabilite nel precedente punto **D)**. La vendita è in modalità telematica e l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.

Negli orari di apertura del commissionario e nei limiti delle sue disponibilità, possono essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione delle offerte.

Si precisa che l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore, mantiene la sua validità sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, viene restituita entro 7 (sette) giorni lavorativi dal termine della gara.

F) Cauzione: l'importo pari al **20%** (venti %) del prezzo offerto è trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

G) Saldo prezzo: in caso di aggiudicazione, l'offerente è obbligato al versamento del saldo prezzo (tramite bonifico bancario irrevocabile da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla Liquidazione Giudiziale) **entro e non oltre 120** (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione e, in ogni caso, entro e non oltre la data di stipula dell'atto notarile di trasferimento.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario è dichiarato decaduto e la cauzione viene acquisita dalla procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente deve anche corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo della gara precedente ex art. 587 c.p.c..

Si precisa che l'aggiudicazione si ritiene **definitiva** al momento della chiusura della gara telematica.

H) Vendita forzata: la vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni, azioni e servitù attive/passive.

I beni sono analiticamente descritti nella relazione di stima redatta dal perito incaricato dal Curatore, che deve essere integralmente consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne anche l'esistenza di oneri e/o di vincoli, a qualsivoglia titolo, gravanti sui beni in asta.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche, ovvero le descrizioni dei beni non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o a riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi e/o per mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., né può essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri urbanistici, ecologici, ambientali e/o di qualsiasi altro genere, anche se occulti e non evidenziati nella relazione di stima, non può dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Quindi, coloro che intendono partecipare alla vendita sono comunque tenuti a verificare presso gli uffici e/o le autorità competenti la regolarità urbanistica e/o la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Si precisa, altresì, che il Curatore e la Liquidazione Giudiziale non prestano alcuna garanzia in merito: i) alla permanenza, alla data di effettivo trasferimento dei beni, delle condizioni di funzionamento dell'impianto fotovoltaico; ii) alla misura e alla durata degli eventuali benefici economici derivanti dall'utilizzo del suddetto impianto, nonché iii) in merito alla cedibilità e/o alla volturabilità all'aggiudicatario dei contratti attivi con "GSE S.p.A.". A tal riguardo, si precisa che ogni onere e/o costo connesso alla gestione, voltura, rinnovo, subentro nei rapporti contrattuali afferenti all'impianto fotovoltaico restano in via esclusiva a carico dell'aggiudicatario.

Alla data di pubblicazione del presente avviso di vendita, l'intero complesso immobiliare risulta libero da persone, ma occupato, seppur parzialmente, dai beni mobili strumentali di proprietà della Liquidazione Giudiziale, che sono oggetto di separata vendita telematica. L'aggiudicatario accetta, sin d'ora, che i beni mobili strumentali possano essere rimossi dalla procedura o da terzi aventi diritto, senza che ciò comporti alcuna modifica del prezzo e/o pretese verso il Curatore e verso la Liquidazione Giudiziale stessa.

Restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario ogni onere relativo all'eventuale sgombero dei locali e allo smaltimento, nel rispetto della vigente normativa, dei beni, dei rifiuti, e/o dei materiali residuali di cui non sia rivendicata la proprietà da parte della Liquidazione Giudiziale e/o da parte di terzi.

Gli interessati a partecipare alla gara e quindi a formulare un'offerta irrevocabile di acquisto prendono atto e accettano, sin d'ora, che gli eventuali oneri relativi: i) agli adempimenti ambientali e/o in materia di rifiuti (anche speciali e/o pericolosi); ii) alle bonifiche o messa in sicurezza del suolo, sottosuolo o dei fabbricati; iii) agli adeguamenti alle normative in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e/o di prevenzione incendi; iv) agli adeguamenti alle normative in materia di scarichi, emissioni e/o rumore, qualora richiesti dalle autorità competenti, anche successivamente al trasferimento dei beni, restano a esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa, riduzione del prezzo o richiesta di indennizzo verso il Curatore e/o verso la Liquidazione Giudiziale.

- I) Notaio:** viene scelto dalla procedura. Inoltre, si precisa che sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario:
- tutti i costi, le spese e/o gli oneri relativi al trasferimento della proprietà** dei beni (a mero titolo d'esempio: gli onorari notarili, le imposte e/o le tasse del trasferimento e gli eventuali costi relativi alla predisposizione della documentazione necessaria al Notaio qualora la stessa non fosse già nella disponibilità materiale della procedura) che dovranno essere pagati dall'aggiudicatario contestualmente alla data di stipula del rogito;
 - i diritti di partecipazione all'asta** stabiliti per fasce in funzione del prezzo di aggiudicazione, ovvero: il 3% fino ad euro 300.000,00; il 2% da euro 300.001,00 ad euro 600.000,00 e l'1% oltre euro 600.001,00 (ai diritti di applica l'IVA nella misura di legge), che dovranno essere pagati dall'aggiudicatario con le tempistiche richiesta da "G.I.V.G. S.r.l.";
 - gli onorari notarili e le conseguenti spese/oneri per la cancellazione dei gravami**, la cui pratica viene effettuata dallo stesso Notaio scelto dalla procedura.

J) Regime fiscale: la vendita è soggetta al regime fiscale di legge e ogni relativo e/o conseguente onere, imposta e/o tassa è a carico esclusivo dell'aggiudicatario. È quindi sua cura prendere diretto contatto con il Curatore per conoscere il regime fiscale applicabile.

In ogni caso, il Curatore e la Liquidazione Giudiziale sono esonerati da qualsiasi responsabilità per errori, omissioni, mutamenti interpretativi o normativi che dovessero intervenire in materia fiscale, restando tutti gli oneri tributari connessi al trasferimento a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

K) Esame dei beni in vendita: i beni in vendita potranno essere visionati entro il 29/05/2026. La richiesta di visita dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it

Il sopralluogo, l'esame diretto di tutti i beni e la consultazione integrale della relazione di stima e dei relativi allegati costituiscono condizioni essenziali e imprescindibili per la presentazione dell'offerta da parte degli interessati. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

..*

Per il solo fatto di partecipare all'asta telematica, gli offerenti s'intendono edotti e accettano implicitamente tutte le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti e/o informazioni gli interessati/offerenti possono contattare il commissionario "G.I.V.G. S.r.l." ai seguenti recapiti telefonici 0332 335510 oppure 0332 332099.

Busto Arsizio, 14 gennaio 2026.

Il Curatore
Nicola Rimoldi