TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

SEZIONE CRISI D'IMPRESA E PROCEDURE CONCORSUALE

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il presente documento è stato predisposto dal Curatore al fine di riepilogare le principali modalità di svolgimento della procedura di vendita del complesso immobiliare, in conformità a quanto già previsto nel programma di liquidazione ex art. 213 CCII, approvato dal signor Giudice Delegato, in sostituzione del Comitati dei creditori, con provvedimento emesso in data 02/01/2026.
La presente vendita è stata autorizzata dal signor Giudice Delegato in data 02/01/2026 con il medesimo provvedimento di approvazione del suddetto PDL. Ciò considerato, il sottoscritto Curatore

DISPONE

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

- **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 è stato messo in esercizio nell'anno 2022.
- **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=;
- **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=;
- **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=;
- **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 461.000= (quattrocento sessantuno mila/00).
RILANCIO MINIMO: euro 1.000= (mille/00).

FISSA

l'esperimento di vendita nel periodo compreso tra il giorno **01/02/2027 ore 12:00** ed il giorno **05/02/2027 ore 12:00** per l'aggiudicazione telematica, previa 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 necessariamente dotato di procura speciale che deve essere recapitata al commissionario "G.I.V.G. S.r.l.", via Ghiberti n. 1, Varese, oppure inviata al seguente indirizzo pec 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 della procedura di vendita, la data di consegna o di ricezione. Il modello della procura può essere scaricato dal sito su cui l'asta viene pubblicata oppure può essere richiesto a "G.I.V.G. S.r.l.".

In caso di procura rilasciata da 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 rilasciata da 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.

Si precisa che non sono accettate procure generiche *"per persona da nominare".*

In ogni caso, il soggetto delegato a partecipare all'asta è responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato versamento del saldo entro i termini stabiliti).

Il partecipante all'asta, con la sua partecipazione alla procedura di vendita, dichiara implicitamente di aver preso visione di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare, anche ai sensi degli artt. 1341/1342 c.c., di ben conoscere lo stato di tali beni e di non aver nulla da osservare e/o da eccepire.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

1) **Gara telematica:** la procedura di vendita si svolge mediante gara telematica sul sito **givg.fallcoaste.it**.
2) **Durata:** la gara dura **5** (cinque) giorni, come sopra indicato, previa pubblicità ex art 490 c.p.c..
3) **Prezzo base:** è pari a quello indicato nel presente avviso e riportato nella scheda di vendita. Non si applica alcuna riduzione.
4) **Esame dei beni in vendita:** gli interessati possono prenotare la visita presso il commissionario "G.I.V.G. S.r.l." a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it.
5) **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 27/01/2027 ore 12:00,** quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita cauzione tramite carta di credito, assegno circolare oppure bonifico. Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario e specificate sulle singole schede descrittive.
6) **Partecipazione alla gara telematica:** 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 5).
   La vendita è in modalità telematica asincrona a tempo e, quindi, l'offerta perde efficacia quando è superata da una 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. Al termine della procedura di vendita viene redatto specifico verbale.
7) **Cauzione:** somma di ammontare minimo pari al **20%** (venti%) del prezzo offerto, che viene trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
8) **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..
È facoltà degli Organi della Liquidazione Giudiziale sospendere e/o revocare la procedura di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o qualsivoglia titolo e/o ragione, in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o qualsivoglia soggetto terzo in genere.
Si precisa che l'aggiudicazione si ritiene **definitiva** al momento della chiusura della gara telematica.

9) Vendita forzata: la presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni che compongono il complesso immobiliare si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni, azioni e servitù attive/passive.
La presente 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 di qualsiasi genere (anche conseguenti a problematiche di natura ambientale), anche se occulti e/o non evidenziati nella relazione di stima e/o nella documentazione a corredo della procedura di vendita, non possono dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base.
La presente vendita è a corpo e non a misura e nella consistenza in cui il complesso dei beni immobili si troverà al momento della consegna. Eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni, anche grafiche, ovvero le descrizioni dei beni non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o a riduzione del prezzo, essendo a carico dell'offerente il rischio di variazioni qualitative e quantitative, esclusa ogni eventuale responsabilità della Liquidazione Giudiziale e del Curatore.
La Liquidazione Giudiziale e il Curatore sono esonerati da ogni eventuale responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia vizio, difformità e/o diritti di terzi e ogni offerente ha quindi l'onere di prendere visione di tutti i beni oggetto della presente vendita, nonché di consultare integralmente la relazione di stima redatta dal perito incaricato dal Curatore, a cui si fa espresso rinvio anche per quanto concerne l'indicazione di eventuali oneri e/o vincoli gravanti sui beni.
La Liquidazione Giudiziale, il Curatore e/o i suoi ausiliari/periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal c.c. in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documenti forniti nella procedura di vendita, che ciascun interessato/offerente ha l'onere di verificare. Quindi, ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie eventuali ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese legali e tecniche, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.
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 prende atto e accetta 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 costo/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 che eventuali costi/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/enti competenti, anche successivamente al trasferimento dei beni immobili, 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.

10) **Notaio:** viene scelto insindacabilmente dal Curatore e sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario:
i) 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;
ii) 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), entro e non oltre il termine di giorni 20 (venti) dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore delle Vendite.
iii) gli onorari notarili e le conseguenti spese/oneri per la cancellazione dei gravami, la cui pratica viene effettuata dallo stesso Notaio scelto dalla procedura.

11) **Regime fiscale**: la vendita è soggetta al regime fiscale di legge e ogni relativo e conseguente onere, imposta e/o tassa è a carico esclusivo dell'aggiudicatario. È quindi sua cura prendere tempestivo 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.

12) La presente procedura di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. La pubblicazione del bando di vendita e la ricezione delle offerte non comportano per la Liquidazione Giudiziale e/o per il Curatore obbligo e/o impegno a dar corso alla vendita nei confronti degli offerenti.

13) Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge con rinvio anche al Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, in quanto compatibili.
Per il solo fatto di partecipare all'asta, ogni partecipante/offerente s'intende quindi edotto e accetta implicitamente tutte le condizioni di cui sopra.
Ogni eventuale controversia inerente alla presente procedura di vendita, i suoi allegati e/o il contratto di cessione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Busto Arizio.

.*.

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 335510/332099.

Busto Arsizio, 18 novembre 2026**.**

Il Curatore
Nicola Rimoldi