

# TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

## Seconda Sezione Civile

**Fallimento N. 53/2013**

**CERIANI S.p.A.**

**Sede legale: Uboldo (VA) Via E. Fermi n. 296**

**Codice Fiscale: 01472720125**

Giudice Delegato: Dott. Marco Lualdi

Curatore Fallimentare: Dott. Oliviero Tessera

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

#### SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Oliviero Tessera, con studio in Gallarate (VA), Via Raffaello Sanzio n. 2/A, mail: *o.tessera@studiotessera.it*, pec *oliviero.tessera@odcecbusto.it*, Curatore del Fallimento in epigrafe, in esecuzione del Programma di Liquidazione definitivamente approvato ai sensi dell'art. 104 ter Legge Fallimentare,

#### FISSA

per il **giorno 28/11/2024 alle ore 10:00**, la VENDITA SENZA INCANTO, dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, come individuati nel paragrafo "I - OGGETTO DELLA VENDITA" e dettagliati nella Perizia estimativa, pubblicata unitamente alla presente.

#### I - OGGETTO DELLA VENDITA.

I beni sono individuati nei Lotti di seguito elencati.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

##### **Lotto 1:**

Lotto unico formato dai seguenti beni:

- a) **Complesso Industriale per l'attività di salumificio, con annessa area pertinenziale, ubicato in Uboldo (VA) Via Enrico Fermi n. 296**, intestati per la quota di 1/1 alla società Ceriani S.p.A., codice fiscale 01472720125. Identificativi catastali:

N.C.E.U. di Varese – Comune di Uboldo (VA) Via Enrico Fermi n. 296:

- Cabina elettrica: foglio 8, mappale 1194 sub. 2, piano T-1, categoria D/1, rendita catastale € 198,32;
- Casa del custode: foglio 8, mappale 1194 sub. 3, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 14,50, rendita catastale € 823,75;
- Complesso industriale: foglio 8, mappale 1194 sub. 4, piano T-1-S1, categoria D/1, rendita catastale € 117.163,41;

- Cabina Enel: foglio 5, mappale 8886 Cascina Malpaga, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 123,95;
- Ampliamento: foglio 8, mappale 1194 sub. 501, piano T, categoria F3;
- Depuratore: foglio 8, mappale 10298, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 2.206,00.

N.C.T. di Varese – Comune di Uboldo (VA) Via Enrico Fermi n. 296:

- Terreno: foglio 908, mappale 2124, qualità Ente Urbano, superficie 00.64.00;
- Terreno: foglio 908, mappale 1194, qualità Ente Urbano, superficie 03.35.80;
- Terreno: foglio 908, mappale 10298, qualità Ente Urbano, superficie 00.35.13;
- Terreno: foglio 908, mappale 1195, qualità:
  - AA Prato, superficie 00.17.20, R.D. € 11,55, R.A. € 10,66;
  - AB Seminativo, classe 4, superficie 00.51.00, R.D. € 26,34, R.A. € 21,07;
- Terreno: foglio 908, mappale 1301, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie 00.12.00, R.D. € 7,13, R.A. € 6,20;
- Terreno: foglio 908, mappale 1302, qualità Seminativo, classe 3, superficie 00.08.20, R.D. € 4,87, R.A. € 4,23;
- Terreno: foglio 908, mappale 1303, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie 00.24.15, R.D. € 14,34, R.A. € 12,47;
- Terreno: foglio 908, mappale 1631, qualità Seminativo, classe 4, superficie 00.11.10, R.D. € 5,73, R.A. € 4,59;
- Terreno: foglio 908, mappale 1911, qualità Seminativo, classe 4, superficie 00.30.00, R.D. € 15,49, R.A. € 12,39;
- Terreno: foglio 908, mappale 3053, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie 00.08.85, R.D. € 5,26, R.A. € 4,57;
- Terreno: foglio 908, mappale 3656, qualità Seminativo, classe 3, superficie 00.47.00, R.D. € 27,91, R.A. € 24,27;
- Terreno: foglio 908, mappale 3657, qualità Seminativo, classe 4, superficie 00.23.50, R.D. € 12,14, R.A. € 9,71;
- Terreno: foglio 908, mappale 5147, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie 00.08.85, R.D. € 5,26, R.A. € 4,57;
- Terreno: foglio 908, mappale 6894, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie 00.03.95, R.D. € 2,35, R.A. € 2,04;
- Terreno: foglio 908, mappale 8885, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie 00.23.20, R.D. € 16,18, R.A. € 15,58.

La porzione del terreno foglio 908, mappale 2124, posta all'esterno della recinzione perimetrale, sul quale sorge la cabina di riduzione gas metano, è soggetta, parzialmente, a vincolo bellico.

**b) Terreno ubicato in Uboldo (VA).** Identificativi catastali:

N.C.T. di Varese: foglio 908, mappale 3503, qualità Seminativo, classe 4, superficie 00.05.30, R.D. € 2,74, R.A. € 2,19;

**c) Terreno ubicato in Uboldo (VA).** Identificativi catastali:

N.C.T. di Varese: foglio 908, mappale 251, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie 00.23.60, R.D. € 14,02, R.A. € 12,19;

**Prezzo base Lotto: € 4.755.000,00 (€ quattromilionisettecentocinquantacinquemila/00).**

**Lotto 2:**

**Complesso Industriale, denominato “San Martino”, con annessa area pertinenziale e fabbricato residenziale**, intestati per la quota di 1/1 alla società Ceriani S.p.A., codice fiscale 01472720125. Identificativi catastali:

N.C.E.U di Parma – Comune di Collecchio (PR):

- Complesso industriale, Via Castellina n. 45: foglio 29, mappale 36 sub. 1, piano T-1-2-3, categoria D/7, rendita catastale € 23.800,00;
- Cabina elettrica, Via Castellina n. 4: foglio 29, mappale 209, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 107,42;
- Palazzina residenziale, Via Castellina n. 3 :
  - Box: foglio 29, mappale 100 sub. 1, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, rendita catastale € 28,20;
  - Box: foglio 29, mappale 100 sub. 2, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, rendita catastale € 30,37;
  - Magazzino: foglio 29, mappale 100 sub. 3, piano T, categoria D/7, rendita catastale € 1.797,27;
  - Appartamento: foglio 29, mappale 100 sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, rendita catastale € 666,23;
  - Appartamento: foglio 29, mappale 100 sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale € 777,27.

**Prezzo Base Lotto : € 977.100,00 (€ novecentosettantasettemilacent0/00).**

**Lotto 3:**

**Complesso Industriale, denominato “Schianchi” con annessa area pertinenziale**, intestati per la quota di 1/1 alla società Ceriani S.p.A., codice fiscale 01472720125. Identificativi catastali:

N.C.E.U di Parma – Comune di Langhirano (PR) Via P. Bianchi n. 10:

- Complesso industriale: foglio 41, mappale 221 sub. 7 e mappale 71 sub. 4, categoria D/7, rendita catastale € 16.196,09;
- Appartamenti:
  - foglio 41, mappale 71 sub. 1, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, rendita catastale € 335,70;
  - foglio 41, mappale 71 sub. 2, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, rendita catastale € 335,70;
  - foglio 41, mappale 221 sub. 5, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, rendita catastale € 402,84;
  - foglio 41, mappale 221 sub. 6, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 24, rendita catastale € 75,61;

**Prezzo Base Lotto : € 2.056.860 (€ duemilionicinquantaseimilaottocentosessanta/00).**

**II - CONDIZIONI DI VENDITA**

La Vendita senza Incanto dei Lotti di beni, indicati nel paragrafo “I – OGGETTO DELLA 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 nelle Relazioni di Stima redatte dalla

**Geom. Marina Bianchi,**

con studio in Busto Arsizio (VA) Via Bonsignora n. 23, depositate in Cancelleria Fallimentare in data 13 giugno 2014.

Le Relazioni di Stima devono essere consultate dall'offerente e a tali documenti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli, a qualsivoglia titolo, gravanti sui beni. Le Relazioni di Stima potranno essere visionate accedendo ai siti internet: *www.fallimentibustoarsizio.com*, *www.asteimmobili.it*, oppure previo appuntamento presso lo studio del 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 evidenzia che gli immobili di cui ai precedenti Lotti verranno ceduti senza impianti.

Si precisa che la presente vendita, da considerarsi forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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 dall'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 determinazione del Prezzo Base. 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.

L'attestato di Prestazione Energetica dovrà essere predisposto a cura e spese dell'aggiudicatario.

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. La liberazione dell'immobile, se occupato dal Fallito o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Curatore fallimentare.

Il Notaio sarà scelto dalla Procedura Concorsuale e i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo: 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Sarà cura dell'aggiudicatario,

nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita (per disposizione di legge o per opzione da parte della Procedura Fallimentare) di prendere contatti direttamente con il Curatore del Fallimento per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime IVA.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "prima casa" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Si informano tutti gli interessati che è data loro la possibilità di visitare gli immobili, oggetto di vendita fallimentare, concordando giorno ed ora con il Curatore del Fallimento.

Maggiori informazioni potranno essere chieste al Curatore Dott. Oliviero Tessera, con studio in Gallarate (VA) Via Raffaello Sanzio n. 2/A, telefono: 0331/773020, mail: o.tessera@studiotessera.it.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le norme di legge.

### **III – VENDITA SENZA INCANTO**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, **entro le ore 12:00 del 27/11/2024**, giorno precedente a quello fissato per la vendita, presso lo studio del Curatore Fallimentare, Dott. Oliviero Tessera, sito in Gallarate (VA) Via Raffaello Sanzio n. 2/A, mediante consegna a mano.

Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
- la data della vendita;
- il riferimento al Lotto.

Nessun'altra indicazione o segno di riconoscimento, a pena di irricevibilità, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), un indirizzo di posta elettronica certificata dove ricevere le future comunicazioni relative alla procedura di vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del Lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto riferito al Lotto, da scrivere in cifre ed in lettere, che non potrà essere inferiore al Prezzo Base. In caso di discordanza, tra il prezzo espresso in cifre ed in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Fallimento. Qualora tale offerta sia l'unica, vali-

damente presentata, si procederà all'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione delle Relazioni di Stima;
- la sottoscrizione della persona/e legittimata/e a compiere tale atto.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per riassunto dagli atti di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è persona fisica, cittadina di Stato non facente parte della U.E., dovrà essere allegata fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano.
- assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento n. 53/2013 – Ceriani S.p.A.**" dell'importo corrispondente al **15% (quindici per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e sarà incamerata dal Fallimento a titolo di multa.

Sull'offerta dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.

La suddetta offerta è da ritenersi vincolante, incondizionata, ferma ed irrevocabile anche nel caso in cui l'offerente non sia presente al momento dell'apertura delle buste. Se l'offerente, all'esito dell'eventuale gara, non dovesse risultare aggiudicatario, la cauzione sarà oggetto di immediata restituzione dopo la chiusura della vendita.

#### **IV - SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA**

Alla data fissata per la vendita, presso lo studio del Curatore Fallimentare, alla presenza degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza dei relativi offerenti e verranno adottati i conseguenti provvedimenti. In particolare:

- in presenza di un'unica offerta, di importo pari o superiore al Prezzo Base del Lotto, l'unico offerente risulterà aggiudicatario;
- in presenza di più offerte efficaci si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta, con rilancio minimo che verrà determinato dal Curatore prima dell'inizio della gara e verrà indicato, a cura dello stesso, nel verbale. Ogni rilancio dovrà essere formalizzato, nel termine di due minuti dal rilancio precedente. Il Lotto verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- nel caso in cui vengano presentate più offerte per lo stesso Lotto, e per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, il Lotto stesso verrà aggiudicato:
  - a) all'offerente che per primo depositò la busta, nel caso di offerte con lo stesso Prezzo;
  - b) all'offerente che depositò la busta contenente il Prezzo più alto.

**Si precisa espressamente che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara, con espressa esclusione della facoltà pure prevista dall'art. 107, comma 4, Legge Fallimentare.**

Il Curatore provvederà a trasmettere alla Cancelleria Fallimentare l'esito della gara entro sette giorni dalla chiusura della gara medesima.

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto:

- entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta aggiudicazione, a fornire tempestivamente al Notaio designato dalla Procedura Concorsuale la documentazione, che questi chiederà, per la stipula dell'atto di vendita, che dovrà avvenire nel termine decadenziale di 120 (centoventi) giorni dall'avvenuta aggiudicazione;
- a corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata, gli oneri, i diritti e le spese di vendita, entro 120 (centoventi) giorni dall'avvenuta aggiudicazione e, comunque, entro l'atto notarile di trasferimento della proprietà:
  - a) mediante versamento al Curatore, di assegno circolare non trasferibile intestato a “**Fallimento n. 53/2013 – Ceriani S.p.A.**”;
  - b) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura Fallimentare;
  - c) a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle Banche convenzionate il cui elenco è reperibile sul sito del Tribunale di Busto Arsizio ([www.tribunaledibustoarsizio.net](http://www.tribunaledibustoarsizio.net)).

In caso di rinuncia, di mancata presentazione nel giorno fissato per la stipulazione dell'atto di vendita o di inadempimento o di mancato rispetto dei termini, di cui ai punti precedenti, l'aggiudicatario decadrà da ogni suo diritto e la cauzione sarà incamerata dal Fallimento a titolo di multa.

Eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, il Giudice Delegato al Fallimento, con proprio decreto, ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni di ogni vincolo, ai sensi dell'art. 108, secondo comma L.F. L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dei beni immobili solo dopo il perfezionamento dell'atto di vendita ed il pagamento del prezzo.

#### **IV - PUBBLICITA'**

La presente vendita sarà pubblicizzata:

- almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante inserimento dei dati richiesti sul portale delle Vendite Pubbliche, tramite la società ASTALEGALE.NET S.p.A. quale ausiliario del Fallimento;
- con l'inserimento, tramite la società ASTALEGALE.NET S.p.A., almeno 45 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 (VA) [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);
- con la pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui seguenti canali pubblicitari:
  - per il tramite di ASTALEGALE.NET S.p.A.: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale [www.astalegale.net](http://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 New-

- spaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio, con campagna pubblicitaria web marketing;
- per il tramite della concessionaria AMC MANZONI: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale *www.immobiliare.it*;
  - per il tramite di GRUPPO EDICOM S.p.A.: pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il servizio *Gestionale Aste* sui maggiori portali immobiliari privati *www.casa.it*, *www.attico.it*, *www.asteannunci.it*, *www.asteavvisi.it*, *www.rivistaastegiudiziarie.it*, *www.canaleaste.it*.
  - per estratto sul quotidiano “*Corriere della Sera*”, a cura del Curatore fallimentare.

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

Le pubblicità verranno effettuate a cura del Curatore Fallimentare.

In caso di mancata pubblicizzazione sul Portale delle Aste Pubbliche, nel termine stabilito dal Giudice Delegato, dovrà essere dichiarata l'inefficacia dell'aggiudicazione.

Per ulteriori informazioni, rivolgersi allo studio del Curatore Fallimentare Dott. Oliviero Tessera, con sede in Gallarate (VA) Via Raffaello Sanzio n. 2/A, telefono 0331773020, e-mail *o.tessera@studiotessera.it*, PEC della Procedura Fallimentare *f53.bustoarsizio@pecfallimenti.it*.

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

Gallarate, 12/09/2024

*Il Curatore Fallimentare*  
*Dott. Oliviero Tessera*

