

ATTO N.036
R.G. N. 21/2020
G.D. Dott.ssa Rossella Incardona
Curatore: Avv. Paolo Borgna
Tipo atto: generico

TRIBUNALE DI NOVARA

FALLIMENTO

(n°21/2020)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato **Dott.ssa Rossella Incardona**,

Il sottoscritto Avvocato Paolo Borgna, nominato curatore del fallimento in oggetto,

PREMESSO

- che all'attivo della procedura residuano dei beni immobili siti nel Comune di Borgomanero (NO), costituiti da aree urbane e terreni di modeste dimensioni di pertinenza dei beni oggetto di esecuzione;
- che alla data della dichiarazione di fallimento della società i beni immobili della procedura erano già oggetto di esecuzione immobiliare avanti il Tribunale di Novara, rubricata al R.G.n.76/2015, nella quale il fallimento è intervenuto, come da programma di liquidazione, e tali beni avrebbero dovuto essere venduti tramite la procedura esecutiva, trattandosi essenzialmente di aree su cui edificati gli immobili o pertinenze degli immobili venduti;
- che tali beni, pur risultando intestati alla società esecutata e poi fallita, non furono inseriti nelle due perizie del Geom. [REDACTED] e nei pignoramenti, probabilmente per la loro natura di beni pertinenziali non commerciali;
- che dette aree e terreni sono rimasti invenduti, ancorchè attualmente goduti dagli acquirenti degli immobili eseguiti;
- che con istanza n.32 in data 09/07/2024 il sottoscritto curatore chiedeva al Giudice Delegato della procedura l'autorizzazione all'abbandono, ai sensi dell'art.104 Ter 8 comma l.f., dei suddetti beni immobili siti nel Comune di Borgomanero (NO), costituiti da aree urbane e terreni ancora esistenti nel patrimonio della procedura, ritenendo inutile procedere a tentativi di vendita, in quanto beni di valore commerciale modestissimo;
- che in data 19/07/2024 il Giudice Delegato chiedeva al sottoscritto curatore di documentare l'esito della procedura esecutiva immobiliare;
- che con istanza n.33 in data 21/08/2024 [REDACTED] il sottoscritto curatore relazionava la S.V. facendo presente che la procedura era stata estinta con la vendita dei beni, come da progetto di distribuzione, che in copia si allega e



che le aree urbane e i terreni residui non erano stati ricompresi nelle vendite e, pertanto, rimasti inesecutati;

- che le aree urbane e i terreni residui sono i seguenti:

Area Urbana di pertinenza non commerciabile

- Foglio 3 - particella 1262 - subalterno 44
- Foglio 3 - particella 1273
- Foglio 3 - particella 1274
- Foglio 3 - particella 1275
- Foglio 3 - particella 1276

Vi sono anche talune aree di piccola o piccolissima superficie inedificabili, sia per l'impossibilità di realizzare qualsivoglia costruzione che non avrebbe la distanza richiesta dai confini, sia per il volume irrisorio costruibile o perché costituenti aree a verde del condominio.

Catasto terreni

- Foglio 9 - particella 3191
- Foglio 9 - particella 3340
- Foglio 9 - particella 3342
- Foglio 9 - particella 3344

- che il sottoscritto curatore, ad integrazione della propria istanza di abbandono dei sopra indicati beni, chiedeva al Geom. [REDACTED] di Borgomanero di fornire una sommaria valutazione della commerciabilità delle suddette aree urbane e dei terreni;

- che il geometra [REDACTED] ha fatto pervenire al sottoscritto curatore la lettera di valutazione che si allega (doc.2), che conferma la difficilissima commercializzazione dei beni residui;

RILEVATO

- che però in data 02/03/2026 è pervenuta, a mezzo posta certificata, da parte degli Avv.ti [REDACTED] l'allegata proposta di acquisto da parte del signor [REDACTED] er l'acquisto dei terreni (aree verdi) censiti al catasto terreni del Comune di Borgomanero al foglio 3, particella 1274, cat. F/1 e al foglio 3, particella 1273, Cat. F/1, per l'importo complessivo di €10.000,00 (doc.3);

- che l'offerente ha provveduto inoltre a far stimare i terreni dal Geom. [REDACTED] [REDACTED], come da valutazioni immobiliari che si allegano (doc.4 e 5), in linea con le valutazioni del Geom. [REDACTED];

CONSIDERATO

- che il sottoscritto faceva presente nell'istanza n.32 che l'antieconomicità della vendita, derivava anche dalla necessità di nominare un perito estimatore della procedura per la valutazione degli stessi con un costo presunto minimo di €1.000,00, ove messi in vendita, oltre che dei costi della pubblicità di legge;

- che tuttavia l'offerta ricevuta permette di superare le valutazioni negative, in quanto permette di provvedere alla chiusura campione fallimentare di circa €1.000,0, nonché di pagare le spese della procedura in prededuzione, come le fatture per gli adempimenti fiscali obbligatori della procedura per complessivi €1.260,99 e le anticipazioni sostenute dal sottoscritto curatore e non rimborsate per €386,00 circa;

- che pertanto si ritiene utile procedere alla vendita competitiva sulla base dell'offerta ricevuta.

CHIEDE

alla S.V. l'autorizzazione a procedere alla vendita competitiva ex art.107, I° comma 1.f., in un unico lotto dei terreni siti nel Comune di Borgomanero, censiti al foglio 3, particella 1274, cat. F/1 e al foglio 3, particella 1273, Cat. F/1, sulla base del prezzo offerto, previa pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul portale di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., con affidamento della vendita stessa al gestore delle vendite telematiche, Aste Giudiziarie, per vendita telematica asincrona della durata di un mese.

CHIEDE inoltre

Alla S.V., ai sensi dell'art.104 Ter, 8° comma 1.f., l'autorizzazione a procedere all'abbandono della liquidazione dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Borgomanero (NO), costituiti da aree urbane e terreni, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgomanero (NO), Via Principe Umberto snc, come segue:

- Foglio 3, particella 1262, subalterno 44, cat. area urbana, consistenza 6 mq.;
- Foglio 3, particella 1275, categoria area urbana, consistenza 160 mq.;
- Foglio 3, particella 1276, categoria area urbana, consistenza 71 mq.;

al Catasto Terreni del Comune di Borgomanero (NO) come segue:

- foglio 9, particella 3191, seminativo, classe 3, are 00 ca 04, R.D. €0,02, R.A. €0,03;
- Foglio 9, particella 3340, seminativo, classe 3, are 01 ca 30, R.D. €0,67, R.A. €0,91;
- Foglio 9, particella 3342, seminativo, classe 3, are 04 ca 80, R.D. €2,48, R.A. €3,35;
- Foglio 9, particella 3344, seminativo, classe 3, are 01 ca 20, R.D. €0,62, R.A. €0,84;

perché non conveniente ed antieconomica, senza ricorrere a nessun tentativo di asta e, pertanto, a non procedere nella liquidazione dei suddetti beni immobili.

Dato atto che non è stato possibile formare il Comitato dei Creditori in quanto non vi è stata disponibilità da parte dei creditori, comunica che, ai sensi dell'art.41, 4° comma l.f. la presente autorizzazione va chiesta al Giudice Delegato.

Contributo unificato assolto in data 06/09/2018.

Si allega:

- 1) Copia progetto di distribuzione 18/01/2022;
- 2) Copia perizia [REDACTED];
- 3) Copia offerta signor [REDACTED];
- 4) Copia valutazione immobiliare Foglio 3 particella 1273;
- 5) Copia valutazione immobiliare Foglio 3, particella 1274.

Con ossequio.

Novara, 13 Marzo 2026

Il Curatore
Avv. Paolo Borgna