



TRIBUNALE ORDINARIO di NOVARA

Sezione civile

Il Presidente in funzione di giudice delegato,

esaminato il programma di liquidazione di cui all'istanza del curatore della L.G. Immobiliare 2 RO S.r.l. dott.ssa Elisabetta Cremonini;

attesa la rilevata attuale impossibilità di costituire il comitato dei creditori;

rilevato che il programma di liquidazione sottoposto per l'approvazione risulta sotto ogni profilo completo e tale da consentire a tutti gli interessati una piena conoscenza e verifica delle strategie liquidatorie della curatela;

visto l'art. 213 co. 7 C.C.I.I.

APPROVA

il programma di liquidazione e, per l'effetto,

AUTORIZZA

il Curatore ad eseguire gli atti ad esso conformi come richiesto

DISPONE

la segretazione dell'intero par. 4.

Si comunichi.

Novara, 28 agosto 2025

Il Giudice
Andrea Ghinetti

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto n.15

R.G. n.8/2025

G.D. Dottor Andrea Pio Carlo Ghinetti

Curatore

Dott.ssa Elisabetta Cremonini

Tipo atto

Programma di liquidazione ex art. 213
CCII

Procedimento n.8/2025 del giorno 31 marzo 2025

Giudice Delegato: Dott. Andrea Pio Carlo Ghinetti

Curatore: Dott.ssa Elisabetta Cremonini

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 213 CCII

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

nella mia qualità di curatore della liquidazione giudiziale,

PREMESSO

- che, a norma dell'art. 195 c.4 CCII, è stato depositato, in modalità telematica presso la cancelleria competente, l'inventario dei beni mobili e immobili in data 25 giugno 2025;
- che la scrivente ha predisposto il programma di liquidazione e, ai sensi dell'art. 203 CCII;
- che la curatela, in data 8 luglio 2025, ha provveduto a depositare istanza, la quale ad oggi deve essere evasa dal G.D., per la richiesta di **rinuncia al Comitato dei Creditori** a causa della mancata disponibilità a ricoprire tale ruolo da parte dei creditori che hanno presentato istanza di ammissione allo stato passivo e dell'impossibilità a individuare degli altri a causa dell'insufficiente numero degli stessi.

A norma dell'art. 213 CCII, sottopongo all'approvazione della S.V. il seguente **PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE** e le correlate richieste di autorizzazioni necessarie per la sua esecuzione, impegnandomi ad integrarne i punti che - a giudizio della S.V. - meritino un chiarimento, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze ai sensi dell'art.213 c.6 CCII.

1. Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa: esercizio provvisorio e affitto di azienda	3
2. Cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuali in blocco	3
3. Liquidazione dei beni	3
4. [REDACTED]	8
4.1. [REDACTED]	8
4.2. [REDACTED]	12
4.3. [REDACTED]	12
5. Esiti delle liquidazioni già compiute	13
6. Derelictio	13
7. Termine di inizio e di presumibile completamento dell'attività di liquidazione	14
8. Costi presumibili per l'espletamento dell'attività di liquidazione	14
9. Secretazione	14

1. Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa: esercizio provvisorio e affitto di azienda

[REDACTED]

2. Cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuali in blocco

[REDACTED]

3. Liquidazione dei beni

BENI MOBILI

[REDACTED]

OMISSIS

Per detti beni, tranne n.1 Split e n.1 caldaia, i quali verranno ricompresi nella vendita dell'immobile di proprietà della procedura concorsuale, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENI IMMOBILI

Di seguito viene indicato il compendio immobiliare di proprietà della liquidazione giudiziale rinvenuto tramite interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate e inserito nell'inventario effettuato in data 24 giugno 2025:

N.3 Fabbricati in provincia di Novara:

N.	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	1232		Borgo Ticino (NO) Via Torre n.30 - Piano T	F/1		3711 m²	Euro
2	Proprietà per 1/1	Oleggio	41	68		Oleggio (NO) Via Vecchia Ticino - Piano T	D/1			Euro 1.601,02
3	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	16	78	33	Borgo Ticino (NO) Via Vittorio Emanuele Secondo n.39 - Piano T	A/10	01	3,5 vani	Euro 515,17

N.7 Fabbricati in Provincia di Varese:

N.	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	[REDACTED]									
5	Proprietà per 1/1	Gallarate	AR/4	3141	29	Gallarate (VA) Via Achille Grandi n. 17 - Piano S1	C/6	06	17 m²	Euro 65,85
6	Proprietà per 1/1	Gallarate	AR/4	3141	38	Gallarate (VA) Via Achille Grandi n. 17 - Piano S1	C/6	06	15 m²	Euro 58,10
7	Proprietà per 1/1	Gallarate	AR/4	3141	52	Gallarate (VA) Via Achille Grandi n. 17 - Piano S1	C/2	06	2 m²	Euro 4,34
8	Proprietà per 1/1	Gallarate	AR/4	3141	54	Gallarate (VA) Via Achille Grandi n. 17 - Piano S1	C/2	06	2 m²	Euro 4,34
9	Proprietà per 1/1	Gallarate	AR/4	3141	56	Gallarate (VA) Via Achille Grandi n. 17 - Piano S1	C/2	06	2 m²	Euro 4,34
10	[REDACTED]									

N.37 Terreni in provincia di Novara:

N.	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	24	Seminativo	01	1250	Euro 7,20	Euro 8,39
2	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	27	Semin. Arbor	01	3720	Euro 22,09	Euro 24,98
3	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	28	Semin. Arbor	01	1940	Euro 11,52	Euro 13,03
4	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	29	Seminativo	01	1170	Euro 6,95	Euro 7,86
5	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	30	Seminativo	01	1400	Euro 8,31	Euro 9,40
6									
7	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	252	Seminativo	02	2010	Euro 11,42	Euro 12,98
8	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	254	Seminativo	02	790	Euro 4,49	Euro 5,10
9	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	255	Seminativo	02	1180	Euro 6,70	Euro 7,62
10	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	702	Semin. Arbor	01	1875	Euro 11,14	Euro 12,59
11	Proprietà per 1000/1000	Borgo Ticino	11	758	Seminativo	01	275	Euro 1,63	Euro 1,85
12	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	11	763	Semin. Arbor	02	428	Euro 2,43	Euro 2,76
13									
14	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	11	1337	Semin. Arbor	02	293	Euro 1,66	Euro 1,89
15	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	448	Semin. Arbor	02	1240	Euro 7,04	Euro 8,01
16									
17	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	450	Semin. Arbor	02	24	Euro 0,14	Euro 0,15
18	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	451	Semin. Arbor	02	152	Euro 0,86	Euro 0,98
19	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	452	Semin. Arbor	02	145	Euro 0,82	Euro 0,94
20									
21	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	454	Semin. Arbor	02	1231	Euro 6,99	Euro 7,95
22									
23									
24	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	459	Semin. Arbor	02	725	Euro 4,12	Euro 4,68
25									
26									
27	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	463	Semin. Arbor	02	453	Euro 2,57	Euro 2,92
28	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	464	Semin. Arbor	02	75	Euro 0,43	Euro 0,48
29	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	466	Semin. Arbor	02	216	Euro 1,23	Euro 1,39
30	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	469	Semin. Arbor	02	133	Euro 0,76	Euro 0,86
31									
32	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	471	Semin. Arbor	02	887	Euro 5,04	Euro 5,73
33	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	653	Semin. Arbor	02	212	Euro 1,20	Euro 1,37
34	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	22	659	Semin. Arbor	02	35	Euro 0,20	Euro 0,23
35	Proprietà per 1/1	Pombia	1	126	Prato	03	5810	Euro 21,00	Euro 25,51
36									
37	Proprietà per 1/1	Borgo Ticino	7	175	Seminativo	01	1770	Euro 10,51	Euro 11,88

N.2 Terreni provincia di Varese:

N.	Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario

In merito alla **valutazione degli immobili** di proprietà della società Immobiliare 2 Ro Srl è stato nominato, in data 4 agosto 2025, il **Geom. Giulio Cambieri**, codice fiscale CMBGLI79P23F952F, con studio in Novara, in Via Carducci 3 quale perito estimatore immobiliare. Detto perito dovrà produrre il relativo elaborato peritale entro 90 giorni dalla nomina.

Inoltre è stato nominato il **Notaio Dottor Niccolò Cigliano**, con studio in Novara (NO) in Via Carmine n.1/A, C.F. CGLNCL86L29F839O, come da nota informativa depositata in data 1 agosto 2025, quale Notaio Delegato allo svolgimento dei seguenti adempimenti:

- effettui, entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento della copia conforme da parte del curatore, la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori;
- stesura della relazione notarile relativa agli immobili da porre in vendita;
- stesura della certificazione sostitutiva prevista dall'articolo 567, comma secondo, c.p.c.;

In riferimento alla **vendita dei sopra descritti beni immobili**, si propone:

❖ la nomina dell'**Istituto Vendite Giudiziarie – IFIR Piemonte Srl**, nella persona del Direttore, Lorenzo Vigone, C.F. VGNLNZ67P02L219E, con sede in Novara (NO) in Via Enrico Fermi n.6, C.F./P.I. 02258790019, quale **custode giudiziario** dei beni immobili di proprietà della società Immobiliare 2 RO Srl, dichiarata in liquidazione giudiziale, il quale si occuperà della visione degli immobili da parte di possibili offerenti e, in caso di aggiudicazione, della relativa liberazione degli stessi;

❖ **la vendita degli immobili, ai sensi dell'art. 216 c.2 CCII, ovvero a carico del Curatore, tramite vendita telematica asincrona**, partendo da un prezzo base d'asta pari al valore che verrà peritato dal Geom. Giulio Cambieri, sperando un massimo di tre tentativi di vendita. In caso di infruttuoso esperimento del primo tentativo di vendita, si potranno effettuare, separatamente, ulteriori due tentativi di vendita, entro 12 mesi dal precedente tentativo, ognuno dei quali con valore progressivamente ribassato di un quarto rispetto a quello del precedente esperimento;

Lo stesso Curatore dovrà effettuare i seguenti adempimenti pubblicitari:

- ✓ pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490, comma 1, C.P.C. e art. 161-quater disp. att. C.P.C. dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, salvo che il Giudice delegato prescriva che tale

pubblicità venga effettuata direttamente da un diverso soggetto abilitato ad immettere i dati nel Portale;

- ✓ pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sui seguenti siti Internet: www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; www.tribunale.novara.it; www.giustizia.piemonte.it;
- ✓ diffusione, a cura della società "Aste Giudiziarie In linea S.p.A." dell'avviso di vendita attraverso il servizio di Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- ✓ pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;
- ✓ pubblicazione tramite il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal Dm 31/10/2006) www.asteanunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteevvisi.it (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it, idealista.it, attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);

Successivamente, una volta aggiudicati i beni, il medesimo Curatore inviterà l'aggiudicatario ad indicare il nominativo del Notaio, da lui scelto, per la redazione dell'atto di compravendita in quanto le relative spese non saranno a carico della procedura di Liquidazione Giudiziale bensì dell'aggiudicatario stesso, fatta salva la cancellazione degli eventuali gravami pendenti sull'immobile che saranno a carico della procedura concorsuale.

Inoltre, si comunica che, in data 26 maggio 2025, la Curatela è stata informata, a mezzo PEC, [REDACTED], della costruzione ed esercizio di un tratto di elettrodotto in cavo interrato a 132 kV della linea esistente 132 kV "Marcallo – Cameri", sul terreno di proprietà [REDACTED], sito in Pombia (NO) identificato al catasto al foglio 1, particella 126. A fronte di detta comunicazione, la scrivente, in data 11 luglio 2025, è stata autorizzata dal Giudice Delegato:

- ad **accettare l'indennità complessiva offerta**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- a **firmare il verbale di immissione in possesso del terreno** sito in Pombia a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

4.2. [REDACTED]

OMISSIS

4.3. [REDACTED]

OMISSIS

OMISSIS

5. Esiti delle liquidazioni già compiute

Precedentemente alla redazione del presente programma di liquidazione il Curatore non ha effettuato alcuna liquidazione di beni.

6. Derelictio

La Curatela, come già sopradescritto nei paragrafi precedenti, è stata autorizzata ad abbandonare i beni mobili di proprietà della procedura concorsuale poiché di scarso valore, pertanto, ad oggi, non si propone ulteriori abbandoni di azioni.

7. Termine di inizio e di presumibile completamento dell'attività di liquidazione

Si ipotizza che le attività di liquidazione della massa attiva potranno concludersi entro:

- ✓ dodici mesi, relativamente [REDACTED], salvo diverso sviluppo temporale legato all'eventuale attivazione di posizioni processuali in sede civile che penale;
- ✓ ventiquattro mesi, per quanto riguarda la vendita dei beni immobiliari;
- ✓ dodici mesi, in merito alle posizioni creditorie, salvo diverso sviluppo temporale legato all'eventuale attivazione di posizioni processuali in sede civile.

8. Costi presumibili per l'espletamento dell'attività di liquidazione

Si ipotizza che le attività di liquidazione della massa attiva potranno comportare i seguenti costi:

- ✓ relativamente [REDACTED]:
 - nessun onere in caso di accordo transattivo senza la necessità di ausilio del legale;
 - secondo tariffa forense in caso di necessità di supporto da parte del legale;
- ✓ per quanto riguarda la vendita del bene immobiliare:
 - compenso riconducibile al perito immobiliare secondo la relativa tariffa in base alla vendita del compendio immobiliare;
 - compenso riconducibile al Notaio secondo la relativa tariffa in base alla vendita del compendio immobiliare;
 - circa Euro 2.000,00 quali oneri pubblicitari e piattaforma PVP per tutti i tre esperimenti di vendita;
- ✓ in merito alle posizioni creditorie:
 - nessun onere in caso di monetizzazione e/o accordo transattivo senza la necessità di ausilio del legale;
 - secondo tariffa forense in caso di necessità di supporto da parte del legale.

9. Secretazione

Considerato che le azioni di cui al paragrafo 4, "[REDACTED]", rappresentano profili di riservatezza si richiede di disporre la secretazione o, quantomeno, il divieto di divulgazione della relativa parte del programma.

TABELLA RIASSUNTIVA ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

<u>Descrizione</u>	<u>Ammontare</u>	<u>Presumibile incasso</u>	<u>Note</u>
		da valutare	
		da valutare	
	€	da valutare	
Vendita bene immobile	€ oltre valutazione da parte del perito immobiliare	€ oltre valutazione da parte del perito immobiliare	La Curatela provvederà ad attivarsi con la vendita del compendio immobiliare successivamente al deposito dell'elaborato peritale da parte del perito immobiliare
<u>TOTALE</u>	€ oltre e vendita beni immobili	<u>€ oltre le poste sopra elencate da valutare, eventualmente, con l'ausilio di un legale della procedura da nominare</u>	

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 213, co.7, CCII, chiedo che la S.V. Ill.ma voglia

AUTORIZZARE

l'esecuzione degli atti ad esso conformi, e in particolare:

3) **procedere alla nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie**, nella persona del Direttore, Lorenzo Vigone, C.F. VGNLNZ67P02L219E, con sede in Novara Via Enrico Fermi n. 6, C.F./P.I. 02258790019, quale custode giudiziario del compendio immobiliare di proprietà della procedura come descritto a pag. 6 del presente programma di liquidazione;

4) **procedere con la vendita del bene immobile ai sensi dell'art.216 c.2 CCII, ovvero tramite il Curatore**, così come più specificatamente descritto a pag. 6 e 7 di codesto elaborato;

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. 213, co. 6, porgo, con rispetto, i migliori saluti.

Novara, 8 agosto 2025

Il Curatore

Dott.ssa Elisabetta Cremonini