

Contributo Unificato  
Assolto  
05.03.2024

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA**

**Prima Sezione Civile**

**Ufficio Fallimenti**

FALL. [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

R.G. 1/2023

Procedura n. 1/2023  
Sentenza dep. 17.10.2023  
G.D.: Dott. Francesco Rocca  
Istanza n. 15

Il sottoscritto curatore,

**premessso**

- Che in data 17.10.2023 è stato dichiarato il fallimento in epigrafe;
- Che la società fallita risulta proprietaria di un compendio immobiliare situato presso il comune di Abbiategrasso rappresentato da fabbricati e da terreni;
- Che pertanto la scrivente ha provveduto a far trascrivere la sentenza dichiarativa di fallimento sui suddetti beni;
- Che tutto il compendio risultava interamente pignorato ed oggetto di due distinte procedure esecutive (RGE 187/2020 e 75/2021 Tribunale di Pavia), promosse rispettivamente da Condominio Dante e da Monte dei Paschi di Siena (ora Siena NPL 2018); procedure quindi unificate nella procedura RGE 187/2020 Tribunale di Pavia, Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Codega;
- Che su istanza della debitrice [REDACTED] stante il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo di cui agli artt. 161 e 186-bis L.F., con provvedimento del 05.05.2022 veniva disposta l'improseguibilità dell'esecuzione e con ciò sospesa l'esecuzione;
- Che avendo preso contatti telefonici con il legale del creditore Siena NPL 2018, stante l'inattività del creditore procedente la sottoscritta, presentava istanza al GE affinché venisse dichiarata l'estinzione della procedura;
- Che con provvedimento del 19.01.2024 il dott. Antonio Codega fissava l'udienza del 2.04.2024 alle ore 09:30 onde valutare la natura Fondiaria del credito azionato da Siena NPL 2018;
- Che all'udienza il Giudice disponeva improcedibile la procedura esecutiva RGE 187/2022 e disponeva "la cancellazione ad istanze di qualunque interessato" dei pignoramenti immobiliari in essere. Che il provvedimento in predichiano non è stato



opposto e pertanto la sottoscritta si è attivata per l'allestimento del fascicolo della vendita in ambito fallimentare con le modalità previste dall'art. 570 cpc e seguenti così come previsto dal programma di liquidazione;

Premesso inoltre

- Che la curatela ha dato incarico all'ing. Rosester Licursi per la predisposizione della perizia di stima del compendio immobiliare e al Notaio Dott. Mattia D'Amato per la predisposizione della certificazione notarile ex art. 567c.p.c.;
- Come noto l'accesso ai beni non è risultato immediatamente possibile e pertanto l'Ing. Licursi ha dovuto procedere ai propri rilievi in più accessi;
- Che in esito a quanto risultato dalle prime indagini eseguite dall'Ing. Licursi è risultato conveniente procedere al frazionamento del mappale 291 Fg 42 onde poterlo annettere al lotto che comprenderà gli altri terreni con analoga destinazione urbanistica e con ciò rendere maggiormente appetibile il bene;

Premesso altresì

- Che il Notaio Dott. Mattia D'Amato ha reso disponibile alla Curatela la relazione notarile ex art. 567 cpc (All.1);
- Che l'Ing. Rosester Licursi ha reso disponibile alla Curatela le perizie di stima (All.2) per i lotti 1- 2 - 3 - 4;

premessi infine

- Che di seguito è la descrizione e la corretta identificazione dei fabbricati con i relativi valori base d'asta (valutazione) e le conseguenti offerte minime come rilevabili dalle perizie di stima:

### **Lotto 1**

**terreni edificabili posti in fregio alla S.P. 183 Abbiategrasso - Ozzero ad Abbiategrasso**

**(Mi)**

I terreni oggetto di stima sono ubicati in fregio alla S.P. 183, tra la zona industriale esistente e la Cascina Vismara, presentano una superficie totale catastale di 42.475 m2.

Gli immobili risultano attualmente censiti al N.C.T. del comune di Abbiategrasso come segue:

Foglio 42, Particella 294, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 0.02.65, Reddito Dominicale € 1,75, Reddito Agrario € 2,05

Foglio 42, Particella 295, Qualità seminativo irriguo, Classe 1, Superficie ha 0.04.75, Reddito Dominicale € 4,12, Reddito Agrario € 4,54



Foglio 42, Particella 304, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 0.08.60, Reddito Dominicale € 5,69, Reddito Agrario € 6,66

Foglio 42, Particella 306, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 3.37.15, Reddito Dominicale € 222,88, Reddito Agrario € 261,19

Foglio 42, Particella 309, Qualità seminativo irriguo, Classe 1, Superficie ha 0.39.00, Reddito Dominicale € 33,84, Reddito Agrario € 37,26

Foglio 42, Particella 320, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 0.32.60, Reddito Dominicale € 30,31, Reddito Agrario € 25,25

Intestazione ca [REDACTED]

Proprietà per 1/1.

**Valore base d'asta lotto 1 € 2.486.000,00**

**Offerta minima lotto 1 € 1.864.500,00**

### **Lotto 2**

Abbiategrasso, Via Privata Federico de Roberto

L'immobile oggetto di stima è costituito da un capannone industriale in corso di costruzione di circa 950 m2 di superficie lorda e altezza interna (al rustico sotto trave) pari a circa 8,20 m, con piccola area pertinenziale esterna non recintata destinata a parcheggio di circa 90 m2.

I beni sono attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Abbiategrasso come segue: Foglio 42, Particella 252, Subalterno 6, Categoria F/3, Strada Statale 494 Vigevanese, Piano T-1.

Intestazione catastale [REDACTED]

Proprietà per 1/1.

**Valore base d'asta lotto 2 € 280.000,00**

**Offerta minima lotto 2 € 210.000,00**

### **Lotto 3**

Abbiategrasso, Via Privata Federico de Roberto

L'immobile oggetto di stima è costituito da un capannone industriale in corso di costruzione di circa 1.000 m2 di superficie lorda e altezza interna pari a 8,00 m, con piccola area pertinenziale esterna per parcheggi di circa 150 m2

I beni sono attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Abbiategrasso come segue:



Foglio 42, Particella 252, Subalterno 14, Categoria F/3, Strada Statale 494 Vigevanese,  
Piano T-1.

Intestazione catastale:

Proprietà per 1/1.

**Valore base d'asta lotto 3 € 330.000,00**

**Offerta minima lotto 3 € 247.500,00**

#### **Lotto 4**

Edificio a destinazione commerciale / terziaria / artigianale, posto in S.P. 183, qui Via Dante Alighieri, ad Abbiategrasso (MI).

L'unità immobiliare oggetto di stima è una vasta porzione di fabbricato a destinazione terziaria / commerciale / artigianale, articolata su tre piani fuori terra con superficie lorda totale di circa 2.600 m<sup>2</sup> (1.250 m<sup>2</sup> al piano primo e 1.350 m<sup>2</sup> al piano secondo), nel progetto originario adibita a uffici.

Il bene è attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Abbiategrasso come segue:

Foglio 42, Particella 226, Subalterno 704, Categoria F/3, Strada Statale 494 Vigevanese,  
Piano T-1-2.

Intestazione catastale:

Proprietà per 1/1.

**Valore base d'asta lotto 4 € 1.100.000,00**

**Offerta minima lotto 4 € 825.000,00**

- che il sottoscritto Curatore intende procedere alla vendita dei beni mediante procedura competitiva, come da avviso di vendita che pure si allega (All. 3);
- che già nel programma di liquidazione, si era previsto farsi luogo a procedura competitiva di vendita ai sensi del 570 - 576 c.p.c.;
- che il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla sola pubblicità sui siti internet
  - [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)
  - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)
  - [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)
  - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

oltre sui siti internet del Tribunale di Pavia

premessi altresì



- che è necessario provvedere alla nomina del soggetto legittimato all'effettuazione della pubblicità prevista sul Portale delle Vendite Pubbliche e sugli altri mezzi pubblicitari sopra indicati;
- che è necessario procedere alla nomina del gestore della vendita telematica;

Tutto ciò premesso,

### CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia ordinare la vendita degli immobili di compendio della procedura di fallimento a carico [REDACTED] i cui ai lotti 1-2-3-4 al prezzo base e prevedendo l'offerta minima come indicato nella superiore istanza con la modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 107 L.F e 591 bis c.p.c. con delega al Curatore del fallimento per le operazioni di vendita, nonché concedere sin d'ora l'autorizzazione a ribassare, nella misura del 25%, il prezzo base d'asta e la conseguente offerta minima in caso di mancata aggiudicazione del bene, autorizzando ad effettuare le pubblicità della vendita sui soli siti internet e sul PVP, come da avviso di vendita allegato, nonché nominando Astalegale.net s.p.a., quale soggetto legittimato all'effettuazione della pubblicità prevista sul Portale delle Vendite Pubbliche e sugli altri mezzi pubblicitari indicati in istanza e quale gestore della vendita telematica.

Con ossequio

Pavia, lì 23.10.2024

Il Curatore

Dott.ssa Patrizia Galati

