

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II PROCEDURE CONCORSUALI E CRISI D'IMPRESA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 783/2024 PAVIEN SRL
SENTENZA n. 953/2024 del 19.12.2024 - dep. 31.12.2024
GIUDICE DELEGATO Dott. Francesco Pipicelli
CURATORE Avv. Marianna Meraviglia

*** **

PEC: [REDACTED]	Istanza n. 7bis/25
Spese "Foglio Notizie": prenotato a debito	P.Liq.
SOMME DISPONIBILI: nessuna	
COMITATO DEI CREDITORI: non costituito	
1^ UDIENZA ESAME DOMANDE TARDIVE: 24.09.2025, ore 10.20	

*** **

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 213 CCII
MODIFICATO A SEGUITO DI INVITO DEL GIUDICE DELEGATO

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
la sottoscritta Avv. Marianna Meraviglia [REDACTED], Curatore della
liquidazione giudiziale in epigrafe,

PREMESSO

- Che in data **02.07.2025** la scrivente sottoponeva alla S.V. il programma di liquidazione per la sua approvazione ai sensi dell'art.140, 4°co CCII, non essendo stato possibile costituire il comitato dei creditori, con contestuale richiesta di autorizzazione degli atti ad esso conformi;
- Che con provvedimento del **03.07.2025** la S.V. invitava la curatela a:

Il GD
dott. FrancescoPipicelli
Si invita a modificare la modalità di vendita competitiva in telematica pura come per legge nonchè a motivare le ragioni della c.d. "sincrona mista"
03/07/2025

RIPROPONE

alla S.V. il programma di liquidazione, di fatto invariato nei suoi capitoli e meglio precisato al capitolo 3.1 relativamente ai criteri e alle modalità di liquidazione dei beni immobili.



3.1 Beni Immobili

Pavien srl è risultata proprietaria di un compendio immobiliare sito in **Serra Riccò (GE), via Natale Torre 29** e così catastalmente identificato:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1		21	632	2			A/7	1	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte** 86 m ²	Euro 710,13	VIA NATALE TORRE n. 29 Piano T
2		19	637	1			D/1				Euro 4.077,00	VIA NATALE TORRE n. 29 Interno A Piano T
3		19	637	3			D/1				Euro 5.415,00	VIA NATALE TORRE n. 29 Interno B Piano T-1 - 2-3
4		19	637	4			D/1				Euro 150,00	VIA NATALE TORRE n. 29 Interno C Piano 1
5		19 21	637 633	2			F/1		1.233m ²			VIA NATALE TORRE n. 29 Interno D Piano T
6		21	632	1			C/6	2	25m ²	Totale: 31 m ²	Euro 166,56	VIA NATALE TORRE n. 29 Piano T
7		21	632	6			A/7	1	9,5 vani	Totale: 197 m ² Totale escluse aree scoperte** 189 m ²	Euro 1.226,59	VIA NATALE TORRE n. 29 Piano T-1 - 2

Il complesso immobiliare è costituito da un opificio industriale e da un immobile residenziale con autorimessa di pertinenza.

Da quanto riferito dall'AU in sede di audizione, si tratterebbe di un **ex salumificio** storico di circa 1.500 mq (██████████) e di una **villa in stile liberty** di circa 300 mq acquistati nel **gennaio 2009** dal precedente AU di Pavien, ██████████, con l'intento di procedere alla loro riqualificazione e trasformazione in una RSA. A tal fine, ██████████ era stato incaricato dal padre di predisporre i relativi progetti, in considerazione della propria qualifica professionale di architetto.

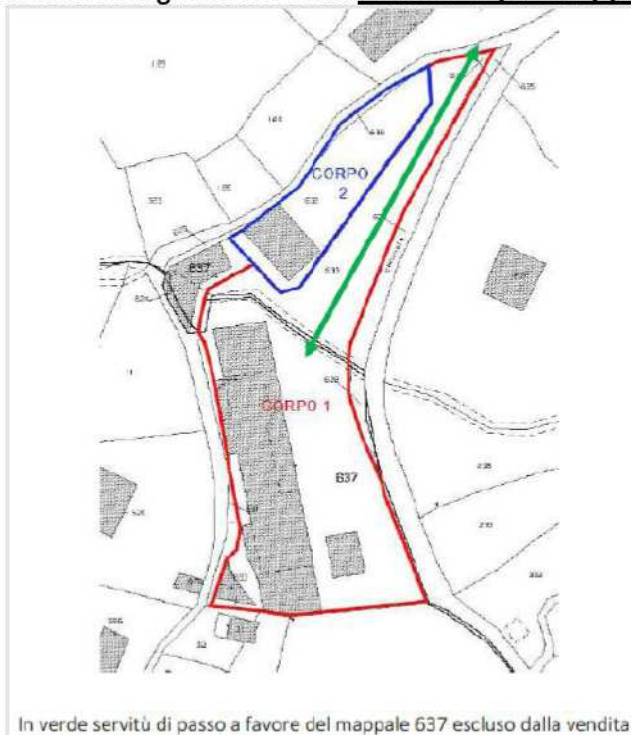
L'opera di riqualificazione non avrebbe tuttavia avuto esito positivo asseritamente a causa del mancato accordo con il Comune di Serra Riccò.



Gli immobili, dismessi da decenni, si trovano in **pessimo stato di conservazione e di manutenzione**, nonché oggetto di atti vandalici; ugualmente, l'area circostante l'immobile si trova in **stato di abbandono**.



L'intera proprietà risulta gravata da una **servitù di passaggio** a favore di terzi.



Sull'immobile a destinazione industriale gravano due **ipoteche amministrative** iscritte rispettivamente in data **21.01.2020** ed in data **14.02.2022** da parte dell'**Agenzia delle Entrate Riscossione**, derivanti da ruoli e avvisi di accertamento esecutivi per il complessivo importo di **€ 648.863,98**.

Giusta autorizzazione della S.V. del **06.02.2025** è stato nominato il perito, **Arch. Paolo Delfino**, al fine di meglio identificare e valutare il complesso immobiliare di proprietà della Debitrice ed onde poter assumere le più opportune determinazioni riguardo alla vendita della stessa.

In data **23.05.2025** il perito nominato ha provveduto al deposito della perizia definitiva, nella quale ha quantificato il valore di mercato del complesso immobiliare di proprietà di **Pavien** in **€ 347.025,00**, riferito all'intero lotto, comprensivo sia dell'immobile a destinazione industriale che quello residenziale:

6.2 VALUTAZIONE e FORMAZIONE DEI LOTTI

CORPO 1: Immobile cielo terra a destinazione OPIFICIO

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogenea	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Opificio	D/1	1.766,00	100,00	264.900,00 €

CORPO 2: Immobile cielo terra a destinazione RESIDENZIALE con autorimessa

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogenea	Valore (Euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
Autorimessa (sub. 1)	C/6	30,00	100,00	3.000,00 €
Appartamento piano terra (sub. 2)	A/7	87,50	250,00	21.875,00 €
Appartamento piano primo (sub. 6)	A/7	229,00	250,00	57.250,00 €
TOTALE				82.125,00 €

Complessivamente – LOTTO UNICO

Euro 347.025,00

La curatela riterrebbe di procedere alla vendita del suddetto compendio immobiliare in **LOTTO UNICO** con incarico alla commissionaria **SIVAG spa**, mediante **asta sincrona mista** su portale dedicato e con la possibilità di presentare anche offerte analogiche, effettuando **cinque tentativi**.

La modalità di vendita con **asta sincrona mista**, secondo le condizioni “convenute” con la commissionaria alla vendita **SIVAG spa**, è ritenuta la migliore dal punto di vista operativo in quanto:

- Le modalità di accesso all’asta sincrona mista (quindi con possibilità di offerte anche analogiche) restano allo stato maggiormente fruibili per l’**utenza media** rispetto all’asta eseguita esclusivamente per via telematica (telematica pura sincrona o asincrona);
- La partecipazione all’asta con offerta cartacea prevede costi inferiori rispetto a quelli da sostenere per la partecipazione in via telematica (acquisto di PEC e firma digitale);
- Vista la natura dei beni e l’utenza che potrebbe essere interessata alla partecipazione alla vendita, la modalità d’asta telematica pura potrebbe scoraggiarli o metterli in difficoltà operative, inducendoli a commettere errori sia in fase di iscrizione sul PVP che di partecipazione da remoto;
- Ad oggi ancora il Portale Vendite Pubbliche non fornisce alcuna garanzia che l’offerta depositata venga poi inviata il giorno dell’asta al portale del commissionario; per tale ragione ove vi fosse un unico offerente, la mancata trasmissione dell’offerta comporterebbe un danno alla procedura (occasione persa, costi sostenuti per la pubblicazione).



Per tali ragioni risulterebbe più consona alla tipologia di beni e delle persone potenzialmente interessate una vendita sincrona mista alla quale gli interessati potrebbero partecipare di persona, depositando offerte cartacee con cauzione in assegni e seguendo personalmente – e non da remoto – l’andamento dell’eventuale gara.

Tali considerazioni potrebbero altresì potenzialmente aumentare il numero dei partecipanti alla gara, con ricadute positive sulla massa dei creditori.

Il prezzo al prezzo base di vendita è pari a quello indicato in perizia di € **347.025,00**, con possibilità ex art. 216, 7° co CCII di offerte inferiori sino ad 1/4 rispetto al prezzo base, prezzo che in ogni caso verrà via via ridotto in misura non superiore al 25% ed in relazione a ciascun successivo esperimento di vendita.

Ciascun esperimento di vendita sarà preceduto dalla pubblicità che SIVAG spa effettuerà, per quanto riguarda il primo esperimento di vendita, per un periodo di pubblicità superiore a 45 giorni, considerato l’imminente periodo estivo ed al fine di maggiore visibilità e, per eventuali successivi esperimenti, almeno **45 giorni** prima dell’inizio dell’esperimento stesso e con le seguenti modalità:

- pubblicazione su portale Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- <https://www.sivag.com>, oltre che su <https://www.astagiudiziaria.com>,
- pubblicazione sul quotidiano “REPUBBLICA”;
- pubblicazione sul free press “METRO”;
- pubblicazione su siti INTERNET agli indirizzi <https://www.entietribunali.it/> (sito certificato), <https://www.idealista.it>, <https://www.casa.it>, <https://www.annunci.Repubblica.it> e <https://www.immobiliare.it/> (siti commerciali);
- Cartellonistica pubblicitaria

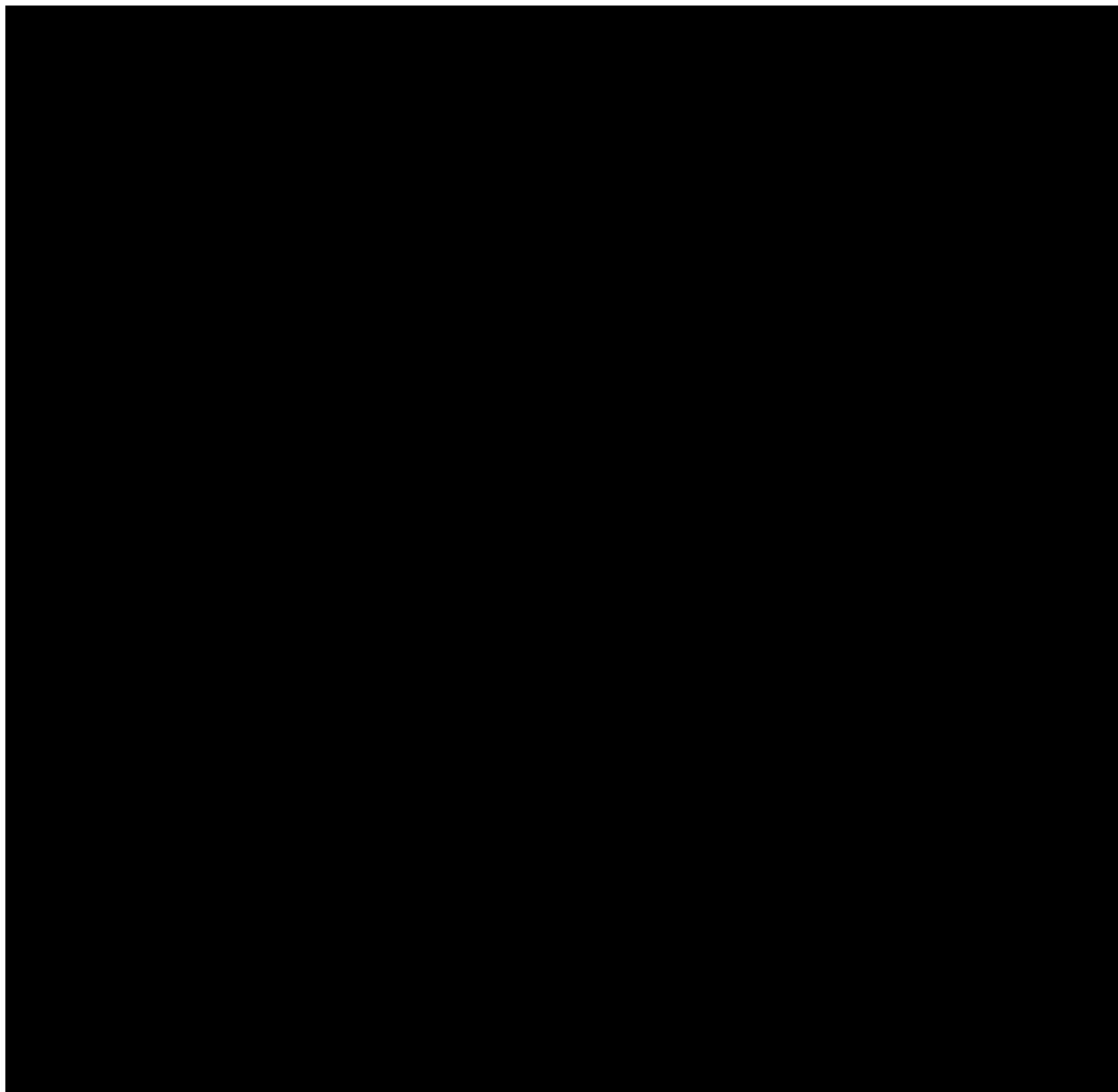
Il saldo del prezzo, al netto della cauzione versata, e degli oneri tributari dovrà avvenire a pena di decadenza entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, salva la facoltà dell’aggiudicatario prevista dalla Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano del 24.03.2021 - da esercitarsi fino a **10 giorni** prima della scadenza del termine massimo di cui sopra - di comunicare a mezzo raccomandata/Pec al Curatore l’intenzione di prorogare il termine per il versamento del



saldo prezzo sino ad ulteriori **120 giorni**, integrando contestualmente la cauzione di un ulteriore 10% da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, oltre agli interessi.

La proprietà del bene verrà trasferita a mezzo rogito notarile con spese di trasferimento e di volturazione catastale, oneri notarili e spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura, in conformità suddetta Circolare del 24.03.2021.

Saranno a carico dell'acquirente tutti gli eventuali costi per le attività necessarie allo smaltimento dei beni di risulta o di altro materiale che possa richiedere procedure speciali, presenti nell'immobile.



[REDACTED]

Il presente programma di liquidazione non è stato sottoposto al Comitato dei Creditori poiché nessuno dei creditori sino ad oggi individuati, previamente informato e richiesto, ha dato la propria disponibilità a farne parte, trattandosi, altresì di creditori bancari o istituzionali e che, notoriamente, escludono la disponibilità; pertanto, a norma dell'art. 140, 4° co CCII, ne discende la necessità che, in assenza, la S.V. provveda all'approvazione del presente piano di liquidazione in surroga.

*** ** ***

Data la necessità di procedere con l'iter di vendita degli immobili, si chiede espressamente che la S.V. voglia approvare il presente programma di liquidazione, autorizzando espressamente i seguenti atti conformi, eventualmente anche con separato provvedimento:

i) Autorizzare la **vendita competitiva** in **LOTTO UNICO** ex art. 216 CCII del compendio immobiliare sito in **Serra Riccò (GE)**, mediante Commissionaria **Sivag spa – Istituto Vendite Giudiziarie** secondo le condizioni allegate:

- **cinque tentativi** di vendita con incarico alla commissionaria **SIVAG spa**, mediante **asta sincrona mista** su portale dedicato <https://sivag.fallcoaste.it> e con la possibilità di presentare anche offerte analogiche, considerate le motivazioni esposte in narrativa; o in via subordinata ove le suddette motivazioni non fossero ritenute sufficienti, di autorizzare la vendita mediante asta [REDACTED]
- **prezzo base** indicato in perizia, con possibilità ex art. 216, 7° co CCII di offerte inferiori sino ad 1/4 rispetto al prezzo base di **€ 347.025,00**, prezzo che in ogni caso verrà via via ridotto in misura non superiore al 25% ed in relazione a ciascun successivo esperimento di vendita;
- **saldo del prezzo** e degli **oneri tributari** entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, salva la facoltà dell'aggiudicatario prevista dalla Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano del 24.03.2021 - da



esercitarsi fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui sopra - di comunicare a mezzo raccomandata/Pec al Curatore l'intenzione di prorogare il termine per il versamento del saldo prezzo sino ad ulteriori 120 giorni, integrando contestualmente la cauzione di un ulteriore 10% da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, oltre agli interessi.

- **trasferimento della proprietà a mezzo rogito notarile** con spese di trasferimento e di volturazione catastale, oneri notarili e spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura, in conformità suddetta Circolare del 24.03.2021.

ii) Autorizzare la **pubblicità** che **SIVAG spa** effettuerà per quanto riguarda il primo esperimento di vendita, per un periodo di pubblicità superiore a 45 giorni, considerato l'imminente periodo estivo ed al fine di maggiore visibilità e, per eventuali successivi esperimenti, almeno **45 giorni** prima dell'inizio dell'esperimento stesso e con le seguenti modalità:

- pubblicazione su portale Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- <https://www.sivag.com>, oltre che su <https://www.astagiudiziaria.com>;
- pubblicazione sul quotidiano "REPUBBLICA";
- pubblicazione sul free press "METRO";
- pubblicazione su siti INTERNET agli indirizzi <https://www.entietribunali.it/> (sito certificato), <https://www.idealista.it>, <https://www.casa.it>, <https://www.annunci.Repubblica.it> e <https://www.immobiliare.it/> (siti commerciali);
- Cartellonistica pubblicitaria

iii) Autorizzare l'inserimento nel fascicolo SIECIC della procedura di Bertolotti Albino (C.F. [REDACTED]), Amministratore Unico di SIVAG spa, in qualità di ausiliario. Con osservanza.

Milano, li 10 luglio 2025

IL CURATORE
AVV. MARIANNA MERAUVIGLIA

