

07/08/2026

**TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione Procedure Concorsuali**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. n. 71/2025 del 13.11.2025

**GIUDICE DELEGATA: DOTT.SSA ERIKA COLOMBO
CURATRICE: DOTT.SSA VANESSA MARCHESI**

**ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE AD EFFETTUARE IL PRIMO
ESPERIMENTO DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI COMPENDIO DELLA
PROCEDURA CON DELEGA DELLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' AD
ASTALEGALE.NET SPA (con sede in Piazza Risorgimento n. 1 - IV Strada - 20841
Carate Brianza (MB), C.F. 117615510008) INDIVIDUANDO QUEST'ULTIMA
ANCHE QUALE GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE**

Ill.ma Sig.ra Giudice Delegata,

la sottoscritta dott.ssa Vanessa Marchesi, curatrice della Procedura in epigrafe,

PREMESSO

- che l'attivo immobiliare compendio è costituito dai seguenti beni:

- due autorimesse (una singola e una doppia) collocate a Zerbolò (PV) - Cascina Marzo - identificate al N.C.E.U. del citato Comune al foglio 10, particella 227, sub. 11, categoria C/6, classe 2, 16 m², rendita Euro 27,27 nonché sub. 13, categoria C/6, classe 2, 34 m², rendita Euro 57,95 (precedentemente oggetto dell'Esecuzione Immobiliare RGE n. [REDACTED] - Tribunale di Pavia - dichiarata estinta in relazione ai due box in data [REDACTED] per rinuncia del creditore procedente),
- terreno sempre sito in Zerbolò (PV) - Cascina Marzo - identificato al N.C.T. del citato Comune al foglio 10, particella 68, qualità area rurale, 05 are 10 ca, costituito da un'area adiacente ad abitazioni di proprietà di terzi ed attualmente



adibito a giardino,

- unità abitativa monolocale appartenente alla categoria catastale “cabina marittima” sita in Santo Stefano al Mare (IM) - Via Gianni Cozzi n. 1 - all’interno del complesso residenziale Marina degli Aregai ed identificata al N.C.E.U. del citato Comune al foglio 3, particella 1076, sub. 65, categoria D/2, rendita Euro 675,01;
- che la curatela, giusta autorizzazione della Giudice Delegata in luogo del Comitato dei Creditori non costituito, ha conferito apposito incarico per la valutazione dei summenzionati immobili all’Ing. Rosester Licursi con studio in Pavia (PV), la quale ha attribuito i seguenti valori peritali:
 - euro 3.400,00 (tremilaquattrocento/00) all’autorimessa singola,
 - euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) all’autorimessa doppia,
 - euro 4.250,00 (quattromiladuecentocinquanta/00) al terreno,
 - euro 72.000,00 (settantaduemila/00) all’appartamento monolocale;
- che all’interno del Programma di liquidazione ex art. 213 CCII, redatto dalla scrivente ed approvato sempre dalla Giudice Delegata in luogo del Comitato dei Creditori non costituito (*allegato sub. 1*), si prevedeva di porre in vendita i beni immobili mediante procedura competitiva da tenersi avanti la curatela con modalità sincrona mista, suddividendo i medesimi in n. 4 (quattro) distinti lotti, previa pubblicazione della vendita stessa sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet specializzati per il tramite dell’operatore Astalegale.net Spa (*allegato sub. 2*);
- che nel documento di cui sopra venivano altresì precisate le differenti modalità di determinazione del prezzo base d’asta del primo esperimento di vendita, individuate



in considerazione delle circostanze emerse nel corso della fase iniziale della Procedura;

- che per le *due autorimesse*, anche alla luce della manifestazione d'interesse ricevuta dalla curatela per l'acquisto delle stesse, si prevedeva di avviare il relativo iter di vendita sulla base di un'offerta irrevocabile eventualmente pervenuta, congrua rispetto ai valori peritali ed idoneamente cauzionata o, qualora nulla fosse giunto, secondo il prezzo di stima ulteriormente riducibile di non oltre $\frac{1}{4}$;
- che analoga ipotesi veniva prevista anche in relazione al *terreno* e ciò in considerazione delle interlocuzioni avvenute tra la scrivente ed il proprietario dell'abitazione rispetto alla quale, in sede di atto notarile d'acquisto, era stato concesso il diritto d'uso esclusivo perpetuo del terreno stesso;
- che per l'*appartamento* sito in Santo Stefano al Mare (IM), invece, non essendo emerse particolari circostanze o criticità tali da richiedere una specifica valutazione, sempre all'interno del Programma di Liquidazione, si prevedeva di porre quale prezzo base d'asta del primo esperimento di vendita il valore peritale ulteriormente riducibile di non oltre $\frac{1}{4}$;
- che, in esito all'attività svolta dalla curatela successivamente all'approvazione del citato documento, in data 13.07.2026 sono state consegnate alla sottoscritta:
 - offerta irrevocabile d'acquisto del valore di Euro 3.600,00 (tremilaseicento) presentata da parte [REDACTED] nata [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] - [REDACTED] - C.F. [REDACTED], avente ad oggetto l'autorimessa doppia ed idoneamente cauzionata con bonifico bancario di Euro 360,00 (trecentosessanta/00) accreditato



sul conto corrente della Procedura (*allegato sub. 3*),

- offerta irrevocabile d'acquisto del valore di Euro 3.000,00 (tremila) presentata da parte [REDACTED] (soggetto titolare del diritto d'uso esclusivo perpetuo del terreno prima citato), nat [REDACTED] il [REDACTED] e residente anch'esso a [REDACTED] C.F. [REDACTED] avente ad oggetto il terreno ed idoneamente cauzionata con bonifico bancario di Euro 300,00 (trecento/00) accreditato sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale (*allegato sub. 4*),

CONSIDERATO

- che il valore offerto [REDACTED] per l'acquisto dell'autorimessa doppia è esattamente pari al prezzo di stima ridotto di $\frac{1}{4}$;
- che l'offerta irrevocabile d'acquisto presentata [REDACTED], invece, risulta di poco inferiore (euro 188) rispetto al prezzo minimo di vendita determinato sulla base della stima dell'Ing. Licursi;
- che il terreno compendio appare difficilmente cedibile a terzi trattandosi di un bene intercluso,

RITENUTO

- che entrambe le offerte irrevocabili d'acquisto a mani della curatela, per le motivazioni appena sopra esposte, possano considerarsi congrue rispetto ai valori peritali;
- che, pertanto, l'autorimessa doppia ed il terreno possano essere posti in vendita al prezzo rispettivamente proposto [REDACTED] pari ad Euro 3.600,00 (tremilaseicento) e [REDACTED] pari Euro 3.000,00 (tremila/00), senza



l'applicazione di alcuna ulteriore riduzione;

- che il prezzo base d'asta dell'autorimessa singola e dell'appartamento monolocale di cui in premessa, invece, possa essere individuato nel valore di perizia ulteriormente riducibile sino ad un massimo del 25% opportunamente arrotondato all'euro superiore/inferiore rispetto al valore decimale,

VISTI

gli artt. 213, 216 e 217 CCII,

CHIEDE

voglia la S.V.Ill.ma autorizzare la vendita senza incanto dei beni immobili compendio della Procedura descritti in premessa e meglio individuati nelle perizie agli atti, con modalità sincrona mista, sulla base dell'avviso di vendita allegato alla presente (*allegato sub. 5*), secondo le disposizioni dell'art. 216 comma 2 CCII e precisamente mediante:

- delega delle operazioni di vendita ex art. 216 CCII e 591 bis c.p.c. alla scrivente;
- delega delle operazioni di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet specializzati alla società Astalegale.net Spa, autorizzando la Cancelleria ad inserire anche quest'ultima nel fascicolo SIECIC della procedura con il codice fiscale 11761551008;
- individuazione del gestore delle vendite telematiche nella società Astalegale.net Spa.

Con osservanza

Pavia, lì 05.08.2026

La Curatrice

dott.ssa Vanessa Marchesi

