

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Nr. 117/2014 –R.G. FALLIMENTI

G.D. Dott. Francesco Rocca

* * * *

Oggetto: **Fallimento Impresa Fasani Massimo e Pierangelo Snc**

sede legale in Dorno (PV), Via De Gasperi, 6

* * * *

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI

IMMOBILI EX ART. 107 L.F.

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Filippo Bavagnoli, curatore del fallimento Impresa Fasani Massimo e Pierangelo Snc

premesso

-che in data 15 maggio 2025 veniva approvato il supplemento del programma di liquidazione del 14.5.2025;

-che nell'attivo fallimentare ancora da liquidare sono compresi i seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Dorno (PV) intestati ai soci falliti Fasani Massimo e Fasani Pierangelo e stimati dall' Arch. Riccardo Rovati, con studio professionale in Via Mons. F. Gianani 10/d - 27100 Pavia il 22.12.2015, di cui ai lotti:

--**lotto 2:** costituito da n. 14 appartamenti in via Vittorio Veneto 66 censiti a Catasto Fabbricati al foglio 19 particelle:

---2014 (A/3 classe 2, vani 6, rendita euro 226,21, superficie 104 mq, piano S1-T-1),

---2015 (A/4 classe 1, vani 4,5, rendita euro 99,93, superficie 81 mq, piano T-1),

---2016 (A/4 classe 2, vani 3,5, rendita euro 92,19, superficie 46 mq, piano T-1),

---2017 (A/3 classe 1, vani 5, rendita euro 160,10, superficie 56 mq, piano T-1),

---2018 (A/3 classe 1, vani 5, rendita euro 160,10, superficie 54 mq, piano T-1),

---2019 (A/3 classe 2, vani 5,5, rendita euro 207,36, superficie 71 mq, piano T-1),

---2020 (C/2 classe 1, mq 16, rendita euro 13,22, superficie 17 mq, piano T-1),

---2021 (C/2 classe 1, mq 15, rendita euro 12,39, superficie 15 mq, piano T-1),

---2022 (C/2 classe 1, mq 16, rendita euro 13,22, superficie 17 mq, piano T-1),

---2023 (C/2 classe 1, mq 17, rendita euro 14,05, superficie 17 mq, piano T-1),
---2024 (C/6 classe 1, mq 16, rendita euro 27,27, superficie 16 mq, piano T-1),
---2025 (C/2 classe 2, mq 21, rendita euro 20,61, superficie 29 mq, piano T-1),
---2026 (C/2 classe 2, mq 15, rendita euro 14,72, superficie 23 mq, piano T),
---2027 (C/6 classe 2, mq 19, rendita 38,27, superficie 18 mq, piano T-1)

e da n. 3 terreni censiti a Catasto Terreni foglio 19 mappali:

---1006 (seminativo di classe 1, superficie mq 63, reddito dominicale euro 0,54, reddito agrario euro 0,39),
---1010 (seminativo di classe 1, superficie mq 128, reddito dominicale euro 1,09, reddito agrario euro 0,79),
---1411 (seminativo di classe 1, superficie mq 56, reddito dominicale euro 0,48, reddito agrario euro 0,35).

Il lotto è stato stimato complessivi euro 112.442,00, mentre le quote di proprietà dei Signori Fasani Massimo e Pierangelo pari a 2/4 euro 56.221,00.

--**Lotto 4:** consiste in n. 12 terreni di cui:

---lotto 4.1: n. 3 terreni ubicati in via trasversale alla V. De Gasperi censiti a Catasto terreni al foglio 18 particelle:

----289 (sem. irr. arb., classe 1, superficie 197 mq, reddito dominicale euro 2,19, reddito agrario euro 1,63)
----578 (sem. irr. arb., classe 1, superficie 698 mq, reddito dominicale euro 8,76, reddito agrario euro 5,77)
----581 (sem. irr. arb., classe 1, superficie 147 mq, reddito dominicale euro 1,84, reddito agrario euro 1,21).

Il primo terreno è intestato a Fasani Massimo per la quota intera di proprietà, mentre gli altri a Fasani Massimo e Fasani Pierangelo per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno

---lotto 4.2: n. 4 terreni ubicati in massima parte di adiacenza alla via Montalbano censiti a Catasto Terreni al foglio 18 particelle:

----62 (vigneto, classe 3, superficie 685 mq, reddito dominicale euro 4,42, reddito agrario euro 3,71)

----63 (vigneto, classe 3, superficie 859 mq, reddito dominicale euro 5,55, reddito agrario euro 4,66)

----202 (semin. arbor., classe 3, superficie 1.313 mq, reddito dominicale euro 3,39, reddito agrario euro 4,41)

----747 (seminativo, classe 3, superficie 782 mq, reddito dominicale euro 2,02, reddito agrario euro 2,63)

intestati a Fasani Massimo e Fasani Pierangelo per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno

---lotto 4.3: n. 4 terreni ubicati in massima parte di adiacenza alla via Montalbano censiti a Catasto Terreni al foglio 18 particelle:

----745 (seminativo, classe 3, superficie 2.127 mq, reddito dominicale euro 5,49, reddito agrario euro 7,14)

----746 (seminativo, classe 3, superficie 192 mq, reddito dominicale euro 0,50, reddito agrario euro 0,64)

----752 (seminativo irrig., classe 6, superficie 105 mq, reddito dominicale euro 0,72, reddito agrario euro 0,65)

----753 (seminativo irrig., classe 6, superficie 10 mq, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,06)

intestati a Fasani Massimo e Fasani Pierangelo per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno

---lotto 4.4: n. 1 terreno ubicato in area isolata boschiva censito a Catasto Terreni al foglio 5 particella 7 (vigneto, classe 3, superficie 917 mq, reddito dominicale euro 5,92, reddito agrario euro 4,97) intestato a Fasani Massimo per la quota di proprietà intera.

Il lotto 4 è stato stimato per la quota di proprietà dei Signori Fasani Massimo e Fasani Pierangelo euro 50.245,00.

-che i lotti 2 e 4 risultano non occupati;

-che ad oggi non sono pervenuti interessamenti per le unità immobiliari di cui ai lotti 2 e 4 rimaste inesitate ad eccezione dell'offerta irrevocabile di acquisto dei Signori Luca Fasani (nato a Pavia il 9.12.1988) e Niccolò Fasani (nato a Pavia il 27.6.1985)

dell'importo di euro 6.500,00 per il lotto 2 e di euro 5.500,00 per il lotto 4, cauzionata del 10% del prezzo offerto;

per tutto quanto sopra premesso

il sottoscritto curatore

presenta istanza

affinché il Giudice Delegato ordini la vendita delle unità immobiliari di cui ai lotti 2 e 4 indicati e descritti in premessa secondo le modalità seguenti e in conformità all'avviso di vendita che si allega:

-la vendita dei lotti 2 e 4 avverrà ai sensi dell'art. 107 della Legge Fallimentare e senza accoglimento di offerte inferiori al prezzo base d'asta;

-il prezzo base d'asta sarà corrispondente a quello indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta di euro 6.500,00 per il lotto 2 e di euro 5.500,00 per il lotto 4, le eventuali offerte migliorative dovranno essere superiori al prezzo di euro 1.000,00;

-la vendita avverrà ai sensi dell'art. 107 comma 1 Legge Fallimentare da parte dello scrivente curatore con modalità telematica sincrona mista al fine di poter acquisire eventuali ulteriori offerte cartacee oltre che telematiche ed esperimenti di vendita senza incanto;

-l'avviso di vendita sarà notificato ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari iscritti;

-la pubblicità dell'avviso di vendita, della perizia di stima e della documentazione concernente la vendita sarà eseguita tramite la società Astalegale.net spa sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Pavia e sugli appositi siti internet. Vista l'entità del prezzo base d'asta non si effettuerà la pubblicità sui quotidiani cartacei;

-la società Astalegale.net spa sarà anche il gestore della vendita telematica con incarico ad inserire la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;

-entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, gli interessati dovranno far pervenire un'offerta in busta chiusa contenente: generalità dell'offerente, copia della sua carta di identità non scaduta e del codice fiscale (in caso di società, copia dell'atto che autorizza la presentazione dell'offerta e del

certificato camerale della società offerente); assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento Impresa Fasani” di importo pari al 10% del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello base indicato nell’avviso maggiorato di euro 1.000,00. Il giorno fissato per le vendite si procederà all’apertura delle buste. In caso di più offerte valide, avrà luogo una gara informale con rilanci liberi e l’immobile verrà aggiudicato al miglior offerente; in caso di un’unica offerta valida, si procederà all’aggiudicazione diretta all’interessato. Il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere corrisposto entro il termine di *30 giorni*, unitamente all’importo dovuto a titolo di oneri fiscali e spese a carico dell’acquirente. La mancata osservanza del termine di 30 giorni comporterà la decadenza dall’aggiudicazione, l’incasso della cauzione da parte del fallimento a titolo di penale e il lotto sarà nuovamente messo in vendita al medesimo prezzo;

-il trasferimento immobiliare all’aggiudicatario avverrà con atto notarile pubblico con oneri fiscali, spese relative alla registrazione, trascrizione e voltura dell’atto pubblico di vendita e l’onorario notarile a carico dell’acquirente. Il notaio sarà scelto dall’acquirente;

-per gli immobili trasferiti, il Curatore chiederà al Giudice Delegato di provvedere con decreto ed ai sensi dell’art. 108 u.c. L.F. ad ordinare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, ponendo a carico dell’acquirente gli adempimenti e i relativi oneri.

Si prevede la vendita per il giorno 5 novembre 2025 con richiesta di pubblicità legale da trasmettere ad Astalegale.net spa entro il 21.7.2025.

In assenza del Comitato dei Creditori per mancato raggiungimento del numero minimo di adesioni indispensabili per la sua costituzione non è possibile depositarne il parere.

Si allega bozza dell’avviso di vendita del 20.5.2025.

Con osservanza.

Pavia, 20 maggio 2025

Il Curatore
(Dott. Filippo Bavagnoli)