

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE – CRISI DI IMPRESA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
CENTRALE ORTOFRUTTICOLA S.A.S. DI DEL BELLO MASSIMO & C.
nonché dei soci ill.mente resp. MASSIMO DEL BELLO e GIORGIO DEL BELLO
R.G. 259/2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Luisa Vasile**

Curatore: **Avv. Cecilia Zanzi**

Comitato dei creditori: [REDACTED]

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Curatore **Avv. Cecilia Zanzi**, con studio in Milano (MI) Via Giovanni Keplero n. 38:

- visto la sentenza n. 333 del 16/05/2024, depositata in Cancelleria il 20/05/2024, con la quale veniva dichiarata la Liquidazione Giudiziale in epigrafe;
- vista l'autorizzazione alla vendita del complesso immobiliare con gara telematica da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;

AVVISA

della vendita con **modalità telematica asincrona** del seguente immobile, con **apertura buste fissata per il giorno 14 ottobre 2026 alle ore 11:00 e seguenti**.

LOTTO 7: locale commerciale con locali di servizi e aree scoperte di pertinenza, appartamento e aree destinate a parcheggio sito in Ranzanico (BG) Via Nazionale n. 2741, oltre beni mobili. Dei fabbricati fanno parte, oltre al ristorante vero e proprio e al terrazzo, un appartamento utilizzato per il personale dell'attività e i locali di servizio (due locali deposito, un locale destinato alla caldaia, un locale destinato alla centrale termica, un passaggio coperto di servizio), area esterna pavimentata destinata in parte a parcheggio e in parte a percorso di servizio, aree scoperte destinate ad aiuole, fontana, scalinata, ingresso e terrazzo tra il fabbricato e la strada statale, e giardinetto.

Dati catastali:

Al catasto terreni i beni sono individuati come segue:

- Foglio 9, mapp. 943, ente urbano, sup. 749 mq;
- Foglio 9, mapp. 1828, ente urbano, sup. 2.238 mq;
- Foglio 9, mapp. 2369, ente urbano, sup. 239 mq;
- Foglio 9, mapp. 2371, seminativo arboreo, classe 2, sup. 896 mq, R.D. € 3,01, R.A. € 3,93;

- Foglio 9, mapp. 2372, seminativo arboreo, classe 2, sup. 53 mq, R.D. € 0,18, R.A. € 0,23;
- Foglio 9, mapp. 2374, seminativo arboreo, classe 1, sup. 68 mq, R.D. € 0,23, R.A. € 0,30.
- Foglio 9, mapp. 840, prato arboreo, classe 3, sup. 370 mq, R.D. € 0,86, R.A. € 1,24;
- Foglio 9, mapp. 2506, seminativo, classe 2, sup. 35 mq, R.D. € 0,12, R.A. € 0,15;
- Foglio 9, mapp. 1841, seminativo, classe 2, sup. 160 mq, R.D. € 0,54, R.A. € 0,70;
- Foglio 9, mapp. 1840, seminativo arboreo, classe 2, sup. 365 mq, R.D. € 1,23, R.A. € 1,60;
- Foglio 9, mapp. 765, incolto produttivo, classe 2, sup. 470 mq, R.D. € 0,12, R.A. € 0,07;
- Foglio 9, mapp. 1109, seminativo, classe 2, sup. 70 mq, R.D. € 0,23, R.A. € 0,31.

Al catasto fabbricati i beni sono individuati come segue:

- Foglio 7, mapp. 943, sub. 3, cat. C/1, classe 1, consistenza 716 mq, sup. catastale 753 mq, rendita € 15.346,00;
- Foglio 7, mapp. 1828, sub. 702, cat. C/2, classe 2, consistenza 118 mq, sup. catastale 115 mq, rendita € 249,86;
- Foglio 7, mapp. 1828, sub. 11, cat. C/2, classe 2, consistenza 30 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 63,52;
- Foglio 7, mapp. 1828, sub. 8, cat. F/1, consistenza 51 mq;
- Foglio 7, mapp. 2369, sub. 8, cat. F/1, consistenza 239 mq;
- Foglio 7, mapp. 1828, sub. 701, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 58 mq, rendita € 289,22;

STATO DI POSSESSO: gli immobili risultano liberi da attività. Sono presenti arredi e attrezzature varie, poste in vendita congiuntamente all'immobile. Le aree lungo il lago sono utilizzate in parte a parcheggio.

Prezzo di perizia: € 723.364,00 (euro settecentoventitremilatrecentosessantaquattro/00), dei quali € 709.380,00 (euro settecentonovemilatrecentottanta/00) per la parte immobiliare ed € 13.984,00 (euro tredicimilanovecentottantaquattro/00) per i beni mobili.

Prezzo base d'asta: € 406.893,00 (euro quattrocentoseimilaottocentonovantatre/00).

Offerta minima: € 305.170,00 (euro trecentocinquemilacentosettanta/00).

Rilancio minimo: € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alle perizie di stima predisposte dal perito nominato Arch. Yael Anati del 24.11.2025 per quanto riguarda il LOTTO 7, oltre perizia del 01.12.2025 redatta da Pa.Do. S.r.l. per quanto riguarda i beni mobili parte del LOTTO 7. A tali perizie si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

Per quanto riguarda la pubblicità e tutto quanto non menzionato e/o diversamente specificato nel presente bando, si rimanda alle "condizioni generali di vendita curatore agg. marzo 2021", allegate al presente avviso.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in modalità telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide d'acquisto, il Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 della medesima giornata fissata per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 217 c.c.i.i..

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà obbligatoriamente effettuarsi tramite **bonifico bancario sul conto intestato a L.G. CENTRALE ORTOFRUTTICOLA S.A.S. DI DEL BELLO MASSIMO E C. presso BPER Banca Milano IBAN IT43H0538701640000049278220**.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il n. del lotto, oltre ad un nome di fantasia (es.: L.G. Centrale Ortofrutticola s.a.s. – asta del ____ - Lotto ____).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della Procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro il predetto termine è causa di nullità dell'offerta (PER TALE MOTIVO SI CONSIGLIA DI DISPORRE IL BONIFICO ALMENO UNA SETTIMANA PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE).

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del Lotto di interesse.

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it), si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 13:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

In sede d'asta l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

A pena inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità
- se l'offerente è società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.
- Copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17.30.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, a pena di decadenza.

L'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine del pagamento di 60 (sessanta) giorno al massimo rispetto alla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione calcolata in percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

In caso di mancato versamento entro il termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile (solo in casi eccezionali con decreto di trasferimento), le cui spese sono a carico della Procedura, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte. Il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio e a spese della procedura.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile da definirsi a cura della Procedura.

Le spese di trascrizione e volturazione sono a carico della Procedura.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della

procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

Qualora occupato dal debitore fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese della Procedura, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. Civ e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato all'acquirente libero da persone e cose.

MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita.

L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato a Parva Domus, la quale provvederà ad effettuare le visite all'immobile accompagnando gli interessati direttamente o tramite collaboratore, sulla base della propria disponibilità e programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. (telefono 035/4284671), previo appuntamento da richiedere unicamente a mezzo mail all'indirizzo visite@gruppoavacos.it ovvero secondo diversa modalità eventualmente comunicata da Parva Domus S.r.l.

La richiesta dovrà pervenire almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso. **Per richieste pervenute oltre il termine di cui sopra, Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.**

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

L.G. Centrale Ortofrutticola s.a.s. Di Del Bello Massimo & C.

Il Curatore

Avv. Cecilia Zanzi