

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE - FALLIMENTI

CONCORDATO SEMPLIFICATO

BOSCHETTO DUE S.r.l.

R.G. 11/2024

Giudice Delegato: Dott. Luca Giani
Liquidatore Giudiziale: Dott. Alfredo Ravo

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Liquidatore Giudiziale **Dott. Alfredo Ravo**, con studio in Milano (MI) Via Moscova n. 3:

- visto il decreto ex artt. 25 sexies e 25 septies CCII del 6.3.2025, pubblicato il 16.4.2025 con il quale veniva omologato il Concordato 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** dei seguenti beni immobili.

Qualsiasi valutazione in merito all'ammissibilità delle domande presentate e alla completezza e/o sufficienza della documentazione alle stesse allegata è insindacabile e riservata unicamente agli Organi della Procedura. È riservata agli Organi della Procedura, in ogni momento e a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la sospensione o l'annullamento della vendita, così come la modifica delle relative condizioni. Si informano gli interessati che la presentazione dell'offerta costituisce espressa accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita.

L'apertura delle buste è fissata per il giorno 20.10.2026 alle ore 09:30 e seguenti.

Stante il numero di lotti in vendita, si precisa che le fasi di apertura delle buste e verifica delle offerte, così come l'avvio delle singole gare, potrebbero subire dei ritardi.

LOTTO 1: autorimessa pubblica rotativa plurilivello in Genova (GE) Via Donato Somma.

Dati catastali:

- Foglio NER/9, mappale 1437, sub. 171, piano 1;
- Foglio NER/9, mappale 1437, sub. 171, piano T.

Prezzo base d'asta: € 1.091.250,00 (euro un milione novantunomiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

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

LOTTO 2: n. 5 autorimesse al piano S4 aventi superficie commerciale 14 mq cadauno, site in Genova (GE) Via Donato Somma n. 42.

Dati catastali:

- *Box, piano S4, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 53, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq;*
- *Box, piano S4, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 54, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq;*
- *Box, piano S4, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 55, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq;*
- *Box, piano S4, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 56, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq;*
- *Box, piano S4, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 57, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq.*

Prezzo base d'asta: € 100.000,00 (euro centomila/00). Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Rilancio minimo: € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

LOTTO 3: n. 3 autorimesse al piano S5 e n. 1 al piano S6 aventi superficie commerciale 14 mq cadauno, site in Genova (GE) Via Donato Somma n. 42.

Dati catastali:

- *Box, piano S5, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 71, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq;*
- *Box, piano S5, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 72, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq;*
- *Box, piano S5, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 73, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq;*
- *Box, piano S6, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 157, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq.*

Prezzo base d'asta: € 80.000,00 (euro ottantamila/00). Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Rilancio minimo: € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

LOTTO 4: autorimessa al piano S6 avente superficie commerciale 14 mq, sita in Genova (GE) Via Donato Somma n. 42.

Dati catastali:

- *Box, piano S6, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 138, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq.*

Prezzo base d'asta: € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00).

LOTTO 5: autorimessa al piano S6 avente superficie commerciale 14 mq, sita in Genova (GE) Via Donato Somma n. 42.

Dati catastali:

- *Box, piano S6, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 156, categoria C/6, sup. commerciale 14 mq.*

Prezzo base d'asta: € 22.000,00 (euro ventiduemila/00).

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Si dà atto che il prezzo base d'asta per tutti i lotti – ad eccezione del LOTTO 1 - è pari ad offerta irrevocabile di acquisto cauzionata alle mani della Procedura. Il soggetto che ha depositato l'Offerta Base, avendo già versato la cauzione, è obbligato al deposito dell'offerta telematica nei termini e modalità indicati nel presente avviso, allegando tutti gli ulteriori documenti richiesti nel presente bando e ferma restando la cauzione versata già acquisita alla procedura di vendita ad ogni effetto della stessa. Lo stesso è comunque obbligato a porre in essere tutti gli ulteriori adempimenti richiesti dal presente bando affinché l'offerta possa ritenersi effettivamente perfezionata.

Per una migliore individuazione degli immobili, delle loro caratteristiche e relativa identificazione catastale si rimanda alla perizia di aggiornamento stima immobiliare a firma Ing. Stefano Cortinois del 11.09.2024 e relativi allegati. A tali documenti 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.

- Competono agli immobili oggetto della vendita quote proporzionali delle parti comuni come di seguito identificate:
 - Locale tecnico, foglio NER/9, mappale 1437, sub. 1, categoria catastale BNCN;
 - Deposito/cabina ENEL, piano S7, NER/9, mappale 1437, sub. 170, categoria catastale D/1.

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 Liquidatore Giudiziale 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 all'offerta minima sopra indicata, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide d'acquisto, il Liquidatore 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'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 Parva Domus presso Cassa Padana, IBAN IT61F0834054490000002157760**.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il n. del lotto (es.: C.S. Boschetto Due S.r.l. – 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 dopo lo svolgimento della gara al più presto, dedotti i costi di bonifico, senza ulteriore autorizzazione da parte degli organi della Procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

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, una volta registrato, 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.

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 14.00/17.00.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione per il LOTTO 1, ed entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione per tutti gli altri lotti, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore Giudiziale 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 fino ad un massimo di 30 giorni rispetto alla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta, nella misura del 5% del prezzo netto di aggiudicazione, oltre IVA su tali diritti, con importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA. I diritti d'asta vengono calcolati singolarmente su ogni lotto, anche in caso di aggiudicazioni multiple.

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 E CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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 dell'acquirente**, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte. **Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.** 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.

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 cura e spese della Procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di Concordato.

MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili/beni 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, e-mail: visite@gruppoavacos.it, **previo appuntamento da richiedere a mezzo email, 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.** Sarà altresì possibile inoltrare richiesta di visita tramite il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

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.

Concordato Semplificato Boschetto Due S.r.l.

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Alfredo Ravo