Tribunale di MILANO

Sezione Liquidazioni giudiziali

Liquidazione Giudiziale n. 589/2025

EVENTI DI VALORE Srl e soci illimitatamente responsabili
ISABELLA BIFFI e CLAUDIO ILLARIETTI

GIUDICE DELEGATO DOTT. SERGIO ROSSETTI

CURATORE DOTT. GIORGIO EDOARDO LUERTI

****

VENDITA IMMOBILI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

(SECONDO ESPERIMENTO)

Il sottoscritto curatore Dott. Giorgio Edoardo Luerti, con studio in Milano (MI), via G. D'Arezzo, 15, nominato curatore Liquidazione giudiziale di EVENTI DI VALORE Srl e soci illimitatamente responsabili ISABELLA BIFFI e CLAUDIO ILLARIETTI

PREMESSO

- che con sentenza n. 786/2025 del 02/10/2025, depositata il 23/10/2025, il Tribunale di Milano ha dichiarato l'apertura della Liquidazione giudiziale della Società e dei soci illimitatamente responsabili a margine indicati, nominando giudice delegato il dott. Sergio Rossetti e curatore il sottoscritto;
- che, giusta autorizzazione del Giudice delegato in data 12/01/2026, è stato conferito incarico all'Ing. Roberta Crivellari per la predisposizione della relazione di stima del complesso immobiliare di proprietà della società, denominato "Teatro Pietro D'Abano"; la perizia, depositata in data 10/07/2026, ha attestato il valore complessivo degli immobili in euro 2.006.555,20 (LOTTO UNICO), importo che ricomprende anche i beni mobili di proprietà della Eventi di Valore Srl inventariati in data 27/10/2025, come da Verbale di Inventario, ivi elencati come di proprietà di "EDV";
- che con provvedimento del 04/08/2026 il Giudice delegato ha autorizzato il curatore ad esperire una procedura competitiva per la cessione del complesso immobiliare di proprietà della società, denominato "Teatro Pietro D'Abano", composto essenzialmente da un Teatro, un Foyer ed un Cinema in Abano Terme (PD), via Montirone, n. 5 e n. 11 e Largo G. Marconi, n. 16, mediante 3 esperimenti di vendita, al prezzo base del primo esperimento pari ad euro 2.006.555,20, e con prezzo ribassato per ciascun successivo esperimento del 15% in caso di esito infruttuoso del primo;
- che il primo esperimento di vendita del complesso immobiliare, previsto dal 09/11/2026 al 13/11/2026 al prezzo base di euro 2.006.555,20, è andato deserto, come da verbale del 12/11/2026;
- che la procedura competitiva si terrà sulla piattaforma www.fallcoaste.it nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 24);

AVVISA

che dal **giorno 26/01/2027 - ore 11:00 fino al giorno 28/01/2027 ore 12,00** avrà luogo sulla piattaforma www.fallcoaste.it la gara competitiva asincrona telematica del Lotto Unico sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base d'asta le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO POSTO IN VENDITA

Cessione unitaria del complesso immobiliare denominato "Teatro Pietro D'Abano", composto da un Teatro, un Foyer ed un Cinema in Abano Terme (PD), via Montirone, n. 5 e n. 11 e Largo G. Marconi, n. 16, composto da n. 4 unità immobiliari identificate al **Catasto fabbricati** del **Comune di Abano Terme come segue:**

1. **Fg. 18, mappale 420 sub. 2 categoria C1, classe 8, consistenza 12 mq, Superficie catastale 15mq, Rendita € 1371,85 - piano T;**
2. **Fg. 18, mappale 420 sub. 13 categoria C1, classe 8, consistenza 39 mq, Superficie catastale 45mq, Rendita € 1.208,51 - piano T;**
3. **Fg. 18, mappale 420 sub. 19 categoria D3, Rendita € 19.616,00 - piano T -1-2-3-4;**
4. **Unità a destinazione speciale - attività di produzione (cabina elettrica) identificata su N.C.E.U. al Fg. 18, mappale 420 sub. 17 categoria D1, Rendita € 175,60 - piano T,**

compresi i beni mobili di proprietà della Eventi di Valore Srl inventariati in data 27/10/2025 come da Verbale di Inventario, ivi elencati come di proprietà di "EDV" (**allegato 1**). Ai fini di una miglior individuazione degli immobili e del valore assegnato si fa riferimento alla Relazione di Stima dell'Ing. Roberta Crivellari (**allegato 2**).

Situazione urbanistica e catastale:
Per quanto concerne la situazione urbanistica e catastale, si rinvia alla Relazione di stima di cui sopra.
L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: *libero.*

Prezzo base: euro 1.706.000,00 (Euro unmilionesettecentoseimila/00) oltre Iva
Offerta minima: euro 1.706.000,00 (Euro unmilionesettecentoseimila/00) base
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara: euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati
Per partecipare alla procedura competitiva ciascun interessato dovrà depositare un'offerta per acquisire gli immobili in un Lotto unico, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta. La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 24 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.
L'offerta può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, con selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione

dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567.
Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it .
Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.
Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Dott. Giorgio Edoardo Luerti non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione
L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** tramite bonifico bancario sul Conto corrente Zucchetti:

IBAN: IT71X0306911884100000010203
Intestato a: Zucchetti Software Giuridico srl

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 25/01/2027 alle ore 13:00.
Il bonifico, con causale "*Liquidazione giudiziale 589/2025, Lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte, ossia entro il giorno 25/01/2027.
Qualora il giorno fissato per l'avvio dell'asta asincrona non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, ossia entro il 25/01/2027, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La restituzione della cauzione ai soggetti non aggiudicatari avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del Lotto unico, composto dal complesso immobiliare e dai beni mobili indicati nell'inventario;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 26/01/2027 ore 10:00 tramite il portale www.fallcoaste.it.
Il Curatore utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'asta asincrona avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che in caso di unico offerente, **anche nel caso di mancata connessione/presenza dello stesso, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.
Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata dal giorno 26/01/2027 alle ore 11:00 al giorno 28/01/2027 ore 12:00.
Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare

ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità, altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati possono visionare il Lotto oggetto di Cessione collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante **atto notarile presso lo Studio del Notaio Dott. Nicola Francesco Lupo Dubini con studio in Milano Via Carducci n. 32 o altro notaio in Milano indicato da parte aggiudicataria, con spese a carico dell'aggiudicatario**, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e, in ogni caso, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta ad Iva (ove applicabile, in regime di reverse charge trattandosi di immobile strumentale) oltre alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi al notaio al momento della stipula dell'atto.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Alla stipula dell'atto notarile, l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- **eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno cancellate tempestivamente dopo la stipula dell'atto notarile di trasferimento, a cura e spese della procedura** (v. infra al punto successivo);

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, dell'inventario, della perizia di stima.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'inventario (**allegato 1**);
- la lettura integrale della perizia di stima degli immobili e dei relativi allegati (**allegato 2**);
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Milano.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c. e sui seguenti siti e testate: www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, www.immobiliare.it, Corriere della Sera ed. Veneto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..
Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Allegati:

1. Verbale di inventario (stralcio) con allegate foto della sede di Abano Terme;
2. Perizia di stima con allegati.

Milano, lì 24/11/2026

Il Curatore
Dott. Giorgio Edoardo Luerti

