

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO  
SEZIONE SECONDA CIVILE - FALLIMENTI

FALLIMENTO PROGETTI IMMOBILIARI S.r.l. in liquidazione

R.G. 851/2016

---

Giudice Delegato: Dott. Luca Giani

Curatore Fallimentare: Dott. Vito Potenza

Comitato dei creditori: NON COSTITUITO

---

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Curatore Fallimentare Dott. Vito Potenza, con studio in Milano (MI) Via Santa Sofia n. 27:

- visto la sentenza n. 862/16 del 06/10/2016, depositata in Cancelleria il 10/10/2016 con la quale veniva dichiarato il Fallimento in epigrafe;

- vista l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.;

- vista l'autorizzazione alla vendita dell'azienda con gara telematica da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;

AVVISA

Della vendita con modalità telematica sincrona mista dei seguenti beni, che si terrà presso **EXECUTIVE SERVICES BUSINESS CENTRES –Via Vincenzo Monti n. 8 – Milano (MI)** il giorno 19.12.2023 alle ore 11:00 e seguenti.

In tale gara il prezzo base sarà pari ad € 1.310.000,00 (euro un milione trecentodiecimila/00), pari ad offerta irrevocabile di acquisto cauzionata alle mani della Procedura. **Rilancio minimo € 20.000,00 (euro ventimila/00).**

All'offerente originario è garantita la possibilità di prendere parte all'asta come da offerta già presentata. Per tutti gli altri partecipanti, l'offerta minima dovrà essere migliorativa di almeno € 10.000,00 (euro diecimila/00) rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, e non potrà pertanto essere inferiore ad € 1.320.000,00 (un milione trecentoventimila/00), a pena inammissibilità.

In mancanza di adesioni alla gara, il LOTTO UNICO sarà automaticamente assegnato all'offerente originario, anche se non comparso.

LOTTO UNICO: ramo di azienda denominato "Cà dei Dogi", comprensivo degli immobili (meglio descritti a seguire), consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività ricettiva di "residence" sita in Comune di Martellago (VE) Piazza della Vittoria n.14, all'interno del campo da Golf "Cà della Nave" e composto da immobili come meglio descritti di seguito e da tutti i beni mobili e gli arredi e le autorizzazioni

per lo svolgimento dell'attività ricettiva, per il quale sono state rilasciate dal Comune di Martellago le relative licenze ed autorizzazioni, ivi compresi diritti e rapporti riconducibili con unità funzionale all'esercizio dell'attività economica di cui sopra e composto, tra l'altro, delle attrezzature, dell'avviamento, mentre sono esclusi tutti i debiti e i crediti.

Per quanto riguarda gli immobili ricompresi nel ramo d'azienda oggetto del presente avviso, la società Progetti Immobiliari S.r.l. risulta proprietaria di:

- a) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di residenza turistica-extra alberghiera Ca'Dei Dogi a Martellago (VE) Piazza Vittoria n. 14, avente superficie commerciale di 2.245,44 mq. Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica ad uso residenziale ricettivo, costituito da (i) n. 11 appartamenti arredati nel complesso denominato "Cà degli Archi"; (ii) n. 21 appartamenti arredati e non nel complesso interno denominato "Cà Risorta" e da (iii) n. 1 appartamento adibito a magazzino, dai locali a uso reception, oltre terreno su cui insistono n. 46 posti auto, i giardini privati e gli spazi condominiali.
- b) per la quota di 16/17 di piena proprietà di n. 17 posti auto a Martellago (VE) Piazza Vittoria 14.

Si precisa che il complesso aziendale risulta attualmente affittato a terzi dalla procedura al canone annuo di €. 45.000 oltre Iva e che lo stesso contratto sarà risolto dalla procedura al momento della aggiudicazione ai sensi dell'art. 104 l.f. e i locali saranno consegnati liberi da persone.

Tutti i crediti e debiti di qualsiasi natura sorti e riferiti al periodo anteriore alla data di trasferimento del ramo d'azienda, ivi compresi ratei attivi e passivi, sono da considerarsi, rispettivamente, a favore e a carico della Procedura, così come tutti i contenziosi, attuali o futuri, inerenti alla conduzione del ramo sino alla data del trasferimento.

Per una migliore individuazione dei beni e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dal Dott. Stefano Giannobi del 15.10.2018 per quanto riguarda il ramo d'azienda e all'integrazione alla perizia del 17/02/2023 predisposta dal Geom. Luca Mutti (oltre alla perizia di stima del 11.12.2017 e successiva integrazione del 26.03.2018) per quanto riguarda l'individuazione degli immobili e la relativa individuazione catastale.

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 sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura.



Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica Parva Domus autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara il gestore della vendita telematica Parva Domus registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.

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

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.

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

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

In caso di presentazione di una o più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti. In tale gara il prezzo sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso. Le medesime condizioni si applicano in caso di offerta trasmessa in modalità telematica.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.

#### 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 alla procedura presso BANCA NAZIONALE DEL LAVORO IBAN IT33C0100501773000000005057.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del fallimento, la data fissata per la gara e il n. del lotto (es.: Fall. Bianchi S.r.l. - 01/01/2017 - Lotto 1 - Topolino).

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 tale termine è causa di nullità dell'offerta.

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 di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita.

L'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate telematicamente previa registrazione gratuita e accesso sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), con versamento anticipato della cauzione, come specificato di seguito.

Gli offerenti che saranno ammessi alla gara, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (accedendo con le credenziali riservate rilasciate dal gestore della vendita a seguito di verifica della regolarità formale dell'offerta da parte del Curatore) e utilizzo dell'apposita funzione di partecipazione alla gara.

Le credenziali di accesso saranno spedite via email (all'indirizzo email indicato in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte devono contenere i dati indicati nell'art. 25 D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione dell'azienda.

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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 gli stessi sono la sua identificazione personale.

I dati inseriti in fase di registrazione sul Portale saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura di vendita ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente la variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite.

Una volta trasmessa, l'offerta non sarà più modificabile così come la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.



All'offerta telematica sono da allegare, a pena inammissibilità dell'offerta, i documenti di cui ai punti 1 e 3 del paragrafo successivo.

*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.*

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ CARTACEA (OFFERENTE TRADIZIONALE)

L'offerente deve consegnare presso lo studio del Curatore sito in Milano (MI) Via Santa Sofia n. 2, in busta chiusa anonima la propria offerta, con indicazione di uno pseudonimo e del giorno della gara, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'esame delle offerte e l'eventuale gara competitiva.

La busta dovrà contenere i seguenti documenti, pena invalidità dell'offerta:

1. Copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato a titolo di cauzione, con relativo numero di CRO;
2. Dichiarazione di offerta di acquisto contenente:
  - a. se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - b. se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
  - c. l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
  - e. la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - f. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
3. fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
4. dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, consapevole che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo



restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo disponibile sul sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) o richiederlo al Curatore.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità.

Il Curatore, all'atto della ricezione delle buste segnerà su ciascuna data e ora di ricezione firmando, poi le prenderà in custodia fino al momento di apertura delle stesse.

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.

#### 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 al Fallimento, 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 rispetto alla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione calcolata in percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario 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 entro 30 giorni dall'aggiudicazione, o entro la data del rogito se antecedente.

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, a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione. Unicamente in caso di aggiudicazione al prezzo base d'asta a favore dell'offerente originario, non si applicano diritti d'asta. In caso di aggiudicazione ad altro offerente o in caso di aggiudicazione ad un prezzo superiore rispetto al prezzo base d'asta, a prescindere dal soggetto aggiudicatario, i diritti d'asta sono pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA e dovuti a Parva Domus nei termini di cui sopra.

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.



La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili e i beni 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 e del ramo d'azienda nel suo complesso.

#### 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 fallimentare.

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 dal Notaio Alessandro De Cicco, nominato giusta autorizzazione del Sig. Giudice Delegato.

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

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

Maggiori informazioni in merito al trattamento fiscale della vendita saranno fornite su richiesta degli interessati.

La mancata stipula dei contratti di vendita di ramo di azienda per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato adempimento degli obblighi previsti dal presente disciplinare comporteranno la decadenza del diritto di stipulare il contratto di vendita, con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario, che si intenderà definitivamente acquisito in favore della Procedura, anche a titolo di penale salvo diritto al maggior danno.

#### CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili vengono venduti liberi 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 fallimento.

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



## 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 della disponibilità fornita dall'attuale conduttore della struttura, programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Per **ulteriori informazioni** gli interessati possono contattare Parva Domus al numero 035/4284671 int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17:30.

Per fissare un **appuntamento** gli interessati possono inviare una mail all'indirizzo [info@parva-domus.it](mailto:info@parva-domus.it) (indicando nella mail la Procedura e il lotto di interesse, nome e cognome di chi effettuerà la visita e un recapito telefonico).

Le richieste di visione degli immobili devono pervenire almeno 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte. Per richieste pervenute oltre tale termine, Parva Domus non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale 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.*

Fall. PROGETTI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE

Il Curatore

Dott. Vito Antonio Francesco Potenza

