

Tribunale di Venezia
Liquidazione Giudiziale n. 74/2025 R.G. Liquidazione Giudiziale n. 75/2025 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Carlo Azzolini
Curatore: Dott. Danilo Capone

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Danilo Capone, quale Curatore delle Procedure in epigrafe indicate,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva delle Procedure suindicate attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 216 C.C.I.A.A., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione afferente alle richiamate Procedure, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it.

Asta n. 33682

Lotto 1: Complesso immobiliare a destinazione industriale con uffici e abitazione a Chioggia (VE)

Piena proprietà delle strutture industriali a Chioggia (Ve) Via Valli Km 95

Il compendio immobiliare è un primario polo industriale, commerciale e logistico a Chioggia, composto da oltre 16.900 mq coperti su un ampio lotto recintato.

Caratterizzato da un doppio accesso carrabile — dal fronte principale sulla S.S. 309 "Romea", che garantisce massima visibilità, e da Via Pascolon per la movimentazione dei mezzi pesanti — il sito offre spazi altamente multifunzionali, tra cui capannoni produttivi con altezze fino a 9,50 metri, campate ad uso magazzino, locali commerciali ed espositivi, uffici direzionali, un'abitazione di custodia, ampi piazzali di manovra e una cabina elettrica dedicata.

Gli immobili occupano un'area parzialmente edificata di complessivi 32.354 mq catastali.

Gli immobili della LG 75/2025 risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia al Foglio 17:

Particella 432 – Categoria F/1

Particella 114 – Sub 15 – Categoria A/10 – R.C. € 4.441,53

Particella 114 – Sub 16 – Categoria A/2 – R.C. € 1.115,55

Particella 115 - Sub 20 - Bene Comune Non Censibile (BCNC)

Particella 114 – Sub 17 – Categoria C/6 – R.C. € 81,65
Particella 115 – Sub 9 – Categoria D/7 – R.C. € 7.953,44
Particella 115 - Sub 17 - Bene Comune Non Censibile (BCNC)
Particella 115 - Sub 21 - Bene Comune Non Censibile (BCNC)
Particella 430 - Sub 1 - Bene Comune Non Censibile (BCNC)
Particella 430 – Sub 2 – Categoria C/6 – R.C. € 299,54
Particella 430 – Sub 3 – Categoria C/7 – R.C. € 8,20
Particella 115, 114, 430, 432 – Enti Urbani
Particella 115 – Sub 16 – Categoria D/8 – R.C. € 4.050,00

Gli immobili della LG 74/2025 risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia al Foglio 17:

Particella 115 - Sub 14 - Categoria D/8 – R.C. € 4.426,00
Particella 116 - Categoria D/1 – R.C. € 123,22.
Particella 115 - Sub 15 - Categoria D/8 – R.C. € 7.616,00
Particella 115 - Sub 18 - Categoria D/7 – R.C. € 24.488,00
Particella 115 - Sub 17 - Bene Comune Non Censibile (BCNC)
Particella 115 - Sub 19 - Categoria D/8 – R.C. € 22.606,00
Particella 115 - Sub 20 - Bene Comune Non Censibile (BCNC)
Particella 115 - Sub 21 - Bene Comune Non Censibile (BCNC)
Particella 115, 116 – Enti Urbani

Nella vendita sono compresi i beni mobili connessi all'attività di carpenteria svolta, gli arredi degli uffici e della casa valorizzati per complessivi € 658.443,00* come riportati nell'elenco beni mobili allegato alla scheda d'asta.

Sono presenti difformità.

Si segnala che l'immobile è inserito in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, a seguito di Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939 riguardante l'Ecosistema della laguna veneziana sito nel territorio di comuni di Venezia, Jesolo, Musile di Piave, Quarto d'Altino, Mira, Campagna Lupia, Chioggia e Codevigo apposto con Decreto Ministeriale del 1 agosto 1985. L'area è compresa, inoltre, in zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, lett. m) del D.Lgs. 42/2004. Pertanto, è prevista la necessità di richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 per alcune tipologie di intervento edilizio.

Data la presenza del vincolo paesaggistico, le non conformità rilevate riguardanti gli ampliamenti di volume e/o superficie utile non possono essere sanate e dovranno pertanto essere soggette a ripristino e pagamento della sanzione. Riguardo poi le modifiche di prospetto e le altre modifiche esterne (ad esempio la realizzazione di scale esterne) occorre procedere con approfondimento preventivo con la competente Soprintendenza al fine di accertarne la sanabilità.

Si precisa che non si è a conoscenza dell'esistenza di regolamento di condominio; quanto alla legittimità urbanistica, edilizia e catastale ed alle relative difformità riscontrate si rinvia alla due diligence del perito immobiliare.

Per ulteriori informazioni consultare la documentazione presente all'interno della data room.

Prezzo Base: € 7.524.039,00 (euro settemilionicinquecentoventiquattromilatrentanove/00) oltre oneri ed imposte di legge.

Cauzione: € 752.404,00

Rilancio minimo: € 50.000,00

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno **28/10/2026 alle ore 17:00** e terminerà il giorno **15/12/2026 alle ore 17:00, salvo extra time.**

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'Utente dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati.

L'Utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, seguendo le indicazioni ivi riportate.

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'Utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti **documenti** tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo gobidreal@pec.it

- Copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito).
- Copia del codice fiscale.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale o certificato C.C.I.A.A. (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta).
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta.
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana.
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario produrre, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, procura speciale notarile con data anteriore a quella fissata per la vendita, conferita dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta. Per formulare offerta come suindicato sarà necessario richiedere apposito modulo messo a disposizione da Gobid Group.

Sede Legale

Sede Operativa

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gobidreal.it – e dell'invio da parte dell'Utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'Utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo Utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che per primo in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopracitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'Utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi

della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla Procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, spettanti alla casa d'aste Gobid Group, calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 2.000.000,00	2%
Oltre	€ 2.000.000,00		1,5%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.
- prima del completamento delle operazioni di vendita il Curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

MESTRS (VE) 27.10.2020
IL CURATORE

Gobid International Auction Group Srl
Capitale Sociale €500.000

Sede Legale
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco J6URRTW

Sede Operativa
Via Merton, 17/U
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com
www.gobidgroup.com
T +39 02 8688 2269

Il Curatore
