

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

SEZIONE I CIVILE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

SECONDO LE MODALITA' DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

AD OFFERTE MIGLIORATIVE

II ESPERIMENTO

Nel Concordato Preventivo omologato n. 2/2025 – Nuova Co.Ed.Mar. s.r.l.

Giudice Delegato dott.ssa Silvia BIANCHI

Commissario Giudiziale dott. Giovanni BOLDRIN

Liquidatore Giudiziale dott. Mattia CALLEGARI

Il sottoscritto dott. Mattia CALLEGARI, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Venezia, con studio in Chioggia (VE), via Domenico Schiavo n. 94/A, cel. 391.3901268, nella sua qualità di liquidatore giudiziale della procedura in oggetto comunica che è pervenuta e depositata agli atti del procedimento una proposta di acquisto i cui termini possono così riassumersi:

PERIZIA 4 – LOTTO 4 – Terreno e fabbricati

Prezzo offerto euro 67.500,00= (sessantasettemilacinquecento/00)

Vendita soggetta a imposta di registro o i.v.a. su opzione del cedente

- = Catasto Terreni del Comune di Porto Viro (RO), sezione Donada, foglio 15, particella 25;
- = Catasto Fabbricati del Comune di Porto Viro (RO), foglio DO/15:
 - particella 44, sub. 1, Via Cristoforo Colombo n. 22, zona 1, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 94,00 euro;
 - particella 44, sub. 2, Via Cristoforo Colombo n. 22, zona 1, cat. A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 201,42 euro;
 - particella 44, sub. 3, Via Cristoforo Colombo n. 22, zona 1, cat. C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita catastale 88,57 euro;
 - particella 45, Via Cristoforo Colombo n. 22, zona 1, cat. C/3, classe 1, consistenza 376 mq, rendita catastale 679,66 euro;
 - particella 46, Via Cristoforo Colombo n. 22, zona 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita catastale 108,46 euro.

Vendita per la piena proprietà (100/100).

Trattasi di aree produttive portuali, attualmente incolte, sulle quali insistono dei fabbricati in stato di abbandono.

Per eventuali rilievi emersi in sede di verifiche sulla regolarità catastale, edilizia e urbanistica degli immobili si rinvia a quanto indicato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Barbazza.

Rispetto alle condizioni di vendita contenute nell'offerta ricevuta, la procedura intende favorire un più ampio confronto concorrenziale invitando i terzi interessati alla formulazione di ulteriori offerte di acquisto migliorative.

Rialzo minimo in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00)

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE AVVISA

che il giorno **06 marzo 2026 alle ore 09,00** presso il proprio studio come sopra indicato procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

- a. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il predetto immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e come esaurientemente descritto nella perizia tecnica redatta dall'arch. Barbazza, alla quale si fa espresso rinvio, visibile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza, 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, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché quelli relativi a spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dal debitore, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'articolo 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, in materia di sanatoria edilizia.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia la certificazione di qualificazione energetica.

- b. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del liquidatore giudiziario, salvo diverse indicazioni.

- c. Le offerte potranno essere presentate analogicamente o telematicamente;

- d. **Offerta analogica**: per partecipare alla vendita gli interessati dovranno presentare nello studio del liquidatore giudiziale in CHIOGGIA (VE), VIA DOMENICO SCHIAVO n. 94/A **offerta d'acquisto in bollo e in busta chiusa entro e non oltre le ore 12,00 (dodici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita**; non si terrà conto delle offerte pervenute successivamente.

L'offerta dovrà in ogni caso contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'offerente a cui saranno intestati gli immobili in caso di aggiudicazione;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di una società o di altro ente, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico della società o ente, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina del soggetto che può impegnare la società, firmatario dell'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- copia del documento d'identità dell'offerente;
- il lotto e i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di invalidità **non potrà essere inferiore al prezzo già offerto pari a euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)**;

- l'indicazione del termine di versamento del prezzo che non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta presentata è irrevocabile.

All'offerta analogica dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a “CCII CONCORDATO PREVENTIVO NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L.”** per importo almeno pari al 20% (un quinto) del prezzo offerto (e non del prezzo di perizia), che sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto.

Ogni offerente è tenuto a presentarsi all'apertura delle buste nel giorno, ora e luogo come sopra fissati.

In caso di mancata presentazione, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

- e. **Offerta telematica:** per partecipare alla vendita gli interessati dovranno presentare entro e non oltre le ore 12,00 (dodici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita l'offerta tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica, Edicom Finance s.r.l. (www.garavirtuale.it).

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della giustizia. Esse dovranno contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato di iscrizione al registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di invalidità non potrà essere inferiore al prezzo già offerto pari a euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00);
- il termine per il relativo pagamento che non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% (un quinto) del prezzo offerto (e non del prezzo di perizia);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Perché l'offerta telematica sia accettata dovrà essere disposto, a titolo di cauzione, **BONIFICO intestato a “CCII CONCORDATO PREVENTIVO NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L.” con IBAN IT66F0503402196000000009877** per importo almeno pari al 20% (un quinto) del prezzo offerto (e non del prezzo di perizia), somma che sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto. Si precisa che il bonifico deve avvenire in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata al momento di apertura delle buste con generazione della ricevuta di consegna entro l'orario indicato.

Per avere maggiori informazioni relativamente alle modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. In ogni caso le offerte criptate dovranno essere presentate mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacer.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal liquidatore giudiziale ed alla presenza degli offerenti *online*.

Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona telematica saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Il liquidatore giudiziale provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate presentate in modo non conforme a quanto disposto dal presente bando.

- f. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate e/o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta. Nel corso di tale gara ciascun rilancio, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal liquidatore giudiziale, non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 (duemila/00).
- g. Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il liquidatore giudiziale dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta

criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Il bene è senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara sincrona mista ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate, l'offerta criptata o analogica più alta oppure più vantaggiosa risulti pari al prezzo base. Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base;

- h. L'aggiudicatario dovrà effettuare a mani del liquidatore giudiziale il versamento del saldo prezzo residuo nel termine proposto nell'offerta, ovvero entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine proposto nell'offerta ovvero di 60 (sessanta) giorni, l'aggiudicatario dovrà effettuare il deposito per spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dopo l'aggiudicazione.

Il termine di 60 (sessanta) giorni per il versamento del residuo saldo prezzo e delle spese di trasferimento è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Le spese ed imposte inerenti e conseguenti al trasferimento e le volture catastali sono a carico dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il liquidatore giudiziale dott. Mattia CALLEGARI nel suo studio in Chioggia (VE), via Domenico Schiavo 94/A – cel. 391.3901268.

Il presente avviso viene pubblicato almeno 30 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Del presente avviso, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Venezia, 26 gennaio 2026

Il liquidatore giudiziale

Mattia Callegari

