

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n° 38/2022**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Morandin Ivana**  
**Curatore: Dott. De Bei Piero**

REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA IN UN UNICO LOTTO DEL COMPLESSO AZIENDALE DENOMINATO "GOLF CLUB CA' DELLA NAVE" E RELATIVO AVVISO.

Dott. Piero de Bei, Curatore del Fallimento n.38/2022 CENTRO INTERMODALE ADRIATICO s.r.l. in liquidazione,

**PREMESSO CHE**

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L. ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)),

**RENDE NOTO**

che si rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso la piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

**Asta n. 21983**

**LOTTO N. 1 - COMPLESSO AZIENDALE DENOMINATO "GOLF CLUB CA' DELLA NAVE"**

Il fallimento è proprietario del complesso aziendale denominato "Golf Club Cà della nave" composto da:

- a) COMPENDIO IMMOBILIARE - complesso storico costituito da villa, barchesse, ex cantine, appartamenti, parco, chiesetta e giardino storico; compendio immobiliare formato da campo da golf, bar, ristorante, piscine, campi da tennis, spogliatoi e locali collegati; terreno edificabile ubicato a nord-est del compendio immobiliare. Catastralmente risulta così identificato:  
Comune di MARTELLAGO (VE)

**piena proprietà (1/1) di:**

**CATASTO FABBRICATI**

**Comune di MARTELLAGO – Piazza Vittoria n. 14 -**

**- Foglio 2 Mappale 86 Subalterno 41 graffato Mappale 275 Subalterno 3 graffato Mappale 623 – Foglio 5 Mappale 206 Subalterno 77 - Foglio 2 Mappale 759 - Foglio 3 Mappale 866 graffato Mappale 1104 – Foglio 2 Mappale 758 - Categoria D/6 (campo da golf con fabbricati e locali adibiti all'attività sportiva del golf con scoperti esclusivi), Piani S1 – T – 1, Rendita Catastale euro 98.847,32;**

al Catasto Terreni i sopra citati mappali, a esclusione del Mappale 86 in quanto scoperto comune con altra

proprietà, hanno la seguente superficie:

Foglio 2

Mappale 275 ha 5.10.84 Ente Urbano (51.084 mq);

Mappale 758 ha 0.29.12 Ente Urbano (2.912 mq);

Mappale 759 ha 0.05.05 Ente Urbano (505 mq);

Mappale 623 ha 20.51.89 Ente Urbano (205.189 mq);

Foglio 3

Mappale 866 ha 07.06.09 Ente Urbano (70.609 mq);

Mappale 1104 ha 01.02.75 Ente Urbano (10.275 mq);

- **Foglio 5 - Mappale 207 – Categoria B/7** (cappella gentilizia), Classe U, Consistenza 1.144 mq, Superficie Catastale 231 mq, Piani T – 1, Piazza Vittoria n. 10, Rendita Catastale euro 827,16; al Catasto Terreni il Mappale 207 sul quale insiste la cappella gentilizia, risulta E. U. di 210 mq.

- **Foglio 5 – Mappale 206** -

\* **Subalterno 5, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 76 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 406,71;

\* **Subalterno 6, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 43 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 7, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 50 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 180,76;

\* **Subalterno 8, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 53 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 9, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 109 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 451,90;

\* **Subalterno 10, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 99 mq, Piani T – 1 - 2, Rendita Catastale euro 497,09;

\* **Subalterno 11, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 43 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 135,57;

\* **Subalterno 12, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 64 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 316,33;

\* **Subalterno 13, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 29 mq, Piani

T - 1, Rendita Catastale euro 180,76;

\* **Subalterno 14, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 63 mq, Piani

T - 1, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 15, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 49 mq, Piani

T - 1, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 16, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 53 mq, Piani

T - 1 - 2, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 17, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 74 mq, Piano

T, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 22, Categoria F/3** (unità in corso di costruzione), Piano 1;

\* **Subalterno 24, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 48 mq, Piano

1, Rendita Catastale euro 180,76;

\* **Subalterno 25, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 67 mq, Piano

1, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 26, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 41 mq,

Piano 1, Rendita Catastale euro 135,57;

\* **Subalterno 27, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 65 mq,

Piano 1, Rendita Catastale euro 225,95;

\* **Subalterno 28, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 66 mq, Piano

1, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 29, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 57 mq, Piano

1, Rendita Catastale euro 271,14;

\* **Subalterno 53, Categoria C/1** (ristorante), Classe 7, Consistenza 910 mq, Superficie Catastale 757 mq, Piano

T, Rendita Catastale euro 17.154,12;

\* **Subalterno 54, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 84 mq,

Piano T, Rendita Catastale euro 316,33;

\* **Subalterno 57, Categoria F/4** (unità in corso di definizione), Piano T;

\* **Subalterno 59, Categoria F/3** (unità in corso di costruzione), Piano 1;

\* **Subalterno 70, Categoria F/1** (area urbana di 67 mq), Consistenza 67 mq, Piano T;

\* **Subalterno 71, Categoria F/1** (area urbana di 112 mq), Consistenza 112 mq, Piano T;

\* **Subalterno 74, Categoria C/2** (magazzino), Classe 10, Consistenza 581 mq, Superficie Catastale 650 mq, Piani T – 1 – 2, Rendita Catastale euro 660,14;

\* **Subalterno 75, Categoria A/8** (abitazione in villa), Classe 3, Consistenza 34 vani, Superficie Catastale 1.014 mq, Piani S1 – T – 1 – 2 – 3, Rendita Catastale euro 4.916,67;

\* **Subalterno 76, Categoria C/1** (ristorante – pizzeria - bar), Classe 7, Consistenza 492 mq, Superficie Catastale 538 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 9.274,53;

alle suddette unità immobiliari seguono e competono i seguenti beni comuni non censibili (b.c.n.c.):

- subalterno 67: vano scala, b.c.n.c. ai subalterni 22-24 + altri;

- subalterno 68: scoperto comune, b.c.n.c. ai subalterni 22-24 + altri;

- subalterno 69: portico–vano scala–scoperto comune, b.c.n.c. ai subalterni 5-6 + altri;

- subalterno 72: corridoi, b.c.n.c. ai subalterni 24-25 + altri;

- subalterno 73: corridoio, b.c.n.c. ai subalterni 10-11 + altri;

- subalterno 77: fabbricati e locali per esercizi sportivi con scoperto esclusivo – graffato con Foglio 2 Mappale 86 Subalterno 41, Mappale 275 Subalterno 3, Mappale 623, 758, 759, Foglio 3 Mappale 866 e Mappale 1104;

- subalterno 78: b.c.n.c. - scoperto comune a tutti i Subalterni del Mappale 206 – area vincolata;

al Catasto Terreni il Mappale 206 sul quale insistono le unità immobiliari sopra riportate, risulta Ente Urbano di ha 36.78.05 (mq 367.805).

### **proprietà superficiaria (1/1) di:**

#### **CATASTO TERRENI -**

#### **Comune di MARTELLAGO -**

#### **- Foglio 2**

\* **Mappale 288 – prato Classe U** - ha 0.02.25 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 1,55 – Reddito Agrario euro 0,81;

\* **Mappale 290 – prato Classe U** - ha 0.02.24 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 1,54 – Reddito Agrario euro 0,81;

\* **Mappale 292 – prato Classe U** - ha 0.00.50 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,34 – Reddito Agrario euro 0,18;

\* **Mappale 295 – prato Classe U** - ha 0.00.40 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,27 – Reddito Agrario euro 0,14;

\* **Mappale 298 – prato Classe U** - ha 0.01.33 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,91 – Reddito Agrario euro 0,48;

\* **Mappale 301 – prato Classe U** - ha 0.00.86 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,59 – Reddito Agrario euro 0,31;

- **Foglio 5**

\* **Mappale 932 – bosco ceduo Classe U** - ha 0.00.12 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale euro 0,02 – Reddito Agrario euro 0,01;

- **Foglio 3**

\* **Mappale 374 – prato Classe U** - ha 0.00.78 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,54 – Reddito Agrario euro 0,28;

\* **Mappale 377 – prato Classe U** - ha 0.01.43 – Deduz E36 – Reddito Dominicale euro 0,98 – Reddito Agrario euro 0,52;

\* **Mappale 380 – prato Classe U** - ha 0.01.17 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,80 – Reddito Agrario euro 0,42;

\* **Mappale 382 – prato Classe U** - ha 0.01.75 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 1,20 – Reddito Agrario euro 0,63;

\* **Mappale 385 prato Classe U** - ha 0.00.51 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale euro 0,35 – Reddito Agrario euro 0,18;

\* **Mappale 388 – prato Classe U** - ha 0.00.64 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,44 – Reddito Agrario euro 0,23;

\* **Mappale 391 – prato Classe U** - ha 0.02.25 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 1,55 – Reddito Agrario euro 0,81;

\* **Mappale 393 – bosco ceduo Classe U** - ha 0.00.25 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,04 – Reddito Agrario euro 0,01;

\* **Mappale 398 – prato Classe U** - ha 0.04.08 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 2,80 – Reddito Agrario euro 1,48.

**Mappali da cedere al Comune di Martellago**

**CATASTO TERRENI –**

**Comune di MARTELLAGO -**

**- Foglio 5**

\* **Mappale 800 – vigneto Classe 1** - ha 0.02.00 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale euro 2,15 Reddito Agrario euro 1,50; (strada pubblica).

\* \* \*

Si segnala che al Catasto Terreni del Comune di Martellago, al Foglio 2, risulta anche il Mappale 627, come Ente Urbano di ha 0.05.90 (590 mq), che non compare invece al Catasto Fabbricati; si tratta di ciglio strada o marciapiede sulla Castellana.

Di seguito si riportano gli identificativi catastali:

**CATASTO TERRENI** –

**Comune di Martellago** –

**- Foglio 2**

\* **Mappale 627** – Ente Urbano – ha 0.05.90 (mq 590).

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal perito incaricato arch. Stefano Barbazza, cui si rinvia per l'esatta identificazione.

I suddetti immobili (unitamente agli altri beni costituenti l'azienda) erano stati oggetto di conferimento nella società *KCM ITALIA S.R.L. con sede in Martellago – c.f. 04675550273 con atto del 29.12.2021 n. rep 24628 e n. racc. 13255 del Notaio Francesca Bonvicini; conferimento dichiarato inefficace ai sensi dell'art.64 L.F. su ricorso del Fallimento Centro Intermodale Adriatico srl in liquidazione, con ordinanza del Tribunale di Venezia del 21.4.2023 (Rep. N. 2366/2023- RG 6107/2022), passata in giudicato, annotata a margine dell'atto di conferimento con nota Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale territorio del 5.6.2023 n. registro generale 18835 e n. Registro particolare 2000.*

Si segnala che al Catasto Terreni del Comune di Martellago, al Foglio 2, risulta anche il Mappale 627, come Ente Urbano di 590 mq, che non compare invece al Catasto Fabbricati; si tratta di ciglio strada o marciapiede sulla Castellana.

Valore di stima 11.075.000,00 (undicimilionisettantacinquamila,00)

- b)** Mobili, arredi ed attrezzature rinvenibili nel compendio immobiliare di cui al punto a) che precede nell'attuale consistenza quale risultante dall' inventario in atti ed allegato del complessivo valore di stima Euro 50.000,00 (cinquantamila,00) ed utilizzati nell'esercizio
- i. dell'attività di gestione dei campi da golf, con la relativa affiliazione (ASD Ca' della Nave 2.0) autorizzata all'esercizio dell'attività golfistica per il tramite di credenziali di accesso dei campi da golf;
  - ii. dell'attività di gestione delle piscine;
  - iii. campo da tennis;

- iv. dell'attività di gestione delle strutture annesse ai campi da golf ed alle piscine presenti all'interno del complesso;
  - v. dell'attività di somministrazione di bevande ed alimenti in favore dei fruitori delle predette attività sportive,
- c) rapporti di lavoro n.19 di cui all'elenco depositato presso il curatore che può essere consultato dall'offerente nel rispetto del principio di riservatezza.

Si vuole precisare che il compendio aziendale, comprensivo dei dipendenti, ancorché il conferimento del compendio aziendale a KCM Italia sia stato dichiarato inefficace, è allo stato nella detenzione della società ex conferitaria.

Il trasferimento del compendio aziendale complessivamente inteso avverrà dopo la retrocessione dello stesso in capo alla procedura concorsuale e previa conclusione della procedura prevista dall'articolo 47 legge n.428/1990 trattandosi di cessione d'azienda con organico superiore alle 15 unità lavorative.

Il trasferimento determinerà, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2112 c.c., la prosecuzione, senza soluzione di continuità, in capo al cessionario di tutti i rapporti di lavoro, in essere alla data della stipula del contratto di cessione.

Posta l'applicazione dell'articolo 2112 c.c., (anche sotto il profilo della prevista solidarietà) i rapporti di lavoro proseguiranno alle medesime condizioni economiche e contrattuali attualmente in essere nei termini di cui al terzo comma dell'articolo 2112 c.c.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 11.125.000,00 (undicimilionicentoventicinquemila,00), oltre oneri di legge**

**CAUZIONE: Euro 1.112.500,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 50.000,00**

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

## DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno 45 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

**Si aprirà il giorno 22/03/2024 alle ore 15.30**

**e terminerà il giorno 21/05/2024 alle ore 15.30, 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](http://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](http://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 il compendio aziendale come sopra identificato. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.

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.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it). 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](mailto:gobidreal@pec.it).

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato il compendio aziendale (non sarà possibile intestare il compendio aziendale 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 una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, 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

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](http://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 sopraccitata.

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](http://www.gobidreal.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### **AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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 (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il

saldo del prezzo di vendita.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art. 107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

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 la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà del complesso aziendale mediante rogito notarile da stipularsi, presso il notaio Alberto Gasparotti di Venezia.

Il versamento del saldo del prezzo di vendita dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

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 (dieci) giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' AZIENDA ED IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà del complesso aziendale avverrà con atto di Notaio designato dalla Curatela solo dopo l'integrale pagamento del prezzo, delle spese e del Buyer's Premium, e dopo l'intervenuta retrocessione del compendio aziendale alla procedura e la conclusione della procedura prevista dall'articolo 47 legge n. 428/1990 mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie 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.

Qualora l'aggiudicatario dovesse rendersi inadempiente e non presentarsi alla stipula del contratto di compravendita del complesso aziendale o non corrispondere il saldo prezzo e le spese (incluso il Buyer's Premium, oltre iva), gli oneri, le imposte e le tasse, si considererà decaduto dall'aggiudicazione ed in tal caso ogni importo versato sarà trattenuto dal Curatore del fallimento a titolo di penale, in acconto sul maggior danno. 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

Il complesso aziendale unitariamente inteso ed i beni mobili ed immobili che lo compongono vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive o passive, così come descritti nelle perizie sopra richiamate escludendosi espressamente qualsivoglia responsabilità, ivi inclusa quella per aliud pro alio, in capo al Fallimento venditore ed altresì qualsivoglia garanzia da parte di quest'ultimo.

La vendita del complesso aziendale nel suo complesso e dei singoli beni mobili ed immobili che lo compongono è a corpo e non a misura. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con la partecipazione alla procedura competitiva gli offerenti dichiarano:

- a. di avere perfetta conoscenza sia del complesso aziendale, complessivamente inteso sia dei beni mobili ed immobili che lo costituiscono, della idoneità o meno all'esercizio delle attività già svolte e dei singoli beni all'uso cui sono destinati, nonché dei gravami relativi ai beni medesimi ed esonerano espressamente il Fallimento ed il Curatore da ogni responsabilità al riguardo, rinunciando ad ogni garanzia anche in ragione, a titolo meramente esemplificativo, di eventuali difetti o vizi occulti, condizioni di manutenzione, efficienza e funzionalità, idoneità all'uso, aliud pro alio etc.;
- b. di esonerare il Fallimento ed il Curatore da ogni responsabilità diretta o indiretta connessa con il complesso aziendale e dei beni che lo compongono e così, in via esemplificativa e non esaustiva, con riguardo alla conformità alla vigente normativa in tema di sicurezza sul lavoro, obbligandosi a dismettere eventuali beni non conformi o a ripristinarne la conformità prima dell'uso; in tema di sicurezza/tutela ambientale, risultando l'acquirente onerato di ogni eventuale responsabilità e/o obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica, amministrativa, sanitaria, di prevenzione degli incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non tassativa e rinunciando altresì l'acquirente a qualsiasi garanzia in merito da parte del Fallimento e del Curatore, nonché con riguardo alla conformità dei macchinari, impianti e beni tutti alla normativa, anche CE, nonché con riguardo ai beni immobili alla normativa urbanistica e, in generale, alla conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari. I beni privi di marchio CE e comunque difformi alla normativa

anche comunitaria vigente dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'acquirente nel rispetto della normativa stessa;

- c. di assumere a proprio esclusivo carico ogni obbligo, onere, costo, spesa derivante da provvedimenti dell'Autorità Amministrativa, Giudiziaria o di P.S., inerenti alla eventuale messa a norma del complesso aziendale, nel suo complesso o dei singoli elementi e beni che lo costituiscono, esonerando il Fallimento ed il Curatore da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito;
- d. di assumere altresì a proprio esclusivo carico ogni conseguenza di provvedimenti dell'autorità Amministrativa, Giudiziaria o di P.S. che incidano, anche inibendolo, sull'esercizio dell'attività aziendale, con esonero del Fallimento e del Curatore da ogni responsabilità relativa;
- e. di esonerare il Fallimento ed il Curatore da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi;
- f. di riconoscere che la vendita disciplinata nel presente regolamento non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del complesso aziendale oggetto di vendita e dei beni che lo compongono, così come la eventuale esistenza o sopravvenienza di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione della vendita.
- g. Di aver perfetta conoscenza che il trasferimento del compendio aziendale comporterà la prosecuzione, senza soluzione di continuità in capo alla società cessionaria di tutti i rapporti di lavoro, in essere alla data della stipula del contratto di cessione e che posta l'applicazione dell'articolo 2112 c.c., (anche sotto il profilo della prevista solidarietà) i rapporti di lavoro proseguiranno alle medesime condizioni economiche e contrattuali attualmente in essere nei termini di cui al terzo comma dell'articolo 2112 c.c.
- h. Di aver perfetta conoscenza che il trasferimento del compendio aziendale avverrà dopo l'intervenuta retrocessione del compendio aziendale alla procedura e la conclusione della procedura prevista dall'articolo 47 legge n.428/1990
- i.

#### **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), pari al 1 % oltre IVA, da calcolare sul prezzo finale di aggiudicazione secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gobidreal.it](http://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.

Gli interessati potranno consultare presso il curatore la documentazione relativa ai dipendenti nel rispetto del principio di riservatezza e privacy al fine di conoscere i trattamenti economici e gli importi complessivamente dovuti per trattamento di fine rapporto.

La consultazione non prevede i nominativi dei dipendenti ma solo i dati del rapporto di lavoro e i dati contabili.

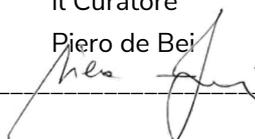
Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Venezia, 22 Marzo 2024

Il Curatore

Piero de Bei



---

**Sede Legale**

**Sede Operativa**