

**Tribunale di Venezia**  
**Sezione Procedure Concorsuali**  
**Amministrazione Straordinaria Grandi Imprese nr. 1/2023**  
**GIUDICE DELEGATO: Presidente Dott.ssa Bianchi Silvia**  
**COMMISSARIO: Prof. Avv. Grieco Francesco**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Prof. Avv. Francesco Grieco, commissario straordinario dell'Amministrazione Straordinaria n. 1/2023, Work Service Group Spa. giusta autorizzazione alla vendita ex art. 42 d. lgs. 270/99 rilasciata dal MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY in data 11 luglio 2024 pec. [as1.2023venezias@pecamministrazionestraordinaria.it](mailto:as1.2023venezias@pecamministrazionestraordinaria.it)

**AVVISA CHE**

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari e svolgimento di aste telematiche sui siti <https://pvp.giustizia.it> [www.pbg srl.it](http://www.pbg srl.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), e [www.idealista.it](http://www.idealista.it). nella modalità “Asincrona Telematica”, il giorno **30/09/2024 dalle ore 15:00 alle ore 18:00**, avrà luogo la

**VENDITA COMPETITIVA**

**delle seguenti unità immobiliari:**

Immobile industriale con magazzino refrigerato con piazzale di carico / scarico e uffici su tre piani fuori terra in Giavera del Montello (Tv) Unità immobiliare costituita da un fabbricato a destinazione capannone industriale adibito a deposito logistico per merce deperibile, con area di manovra esterna; CORPO B) cabina elettrica; CORPO C) Macchine refrigeranti;

L'immobile sopra descritto è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Giavera del Montello, SEZIONE C, FOGLIO 5 PARTICELLA 782 SUBALTERNO 2, VIA PRIMO MAGGIO N. 22, P.T-1-2, CATEGORIA D/8; -SUBALTERNO 3, VIA PRIMO MAGGIO P.T, CATEGORIA D/1; -SUBALTERNO 1, VIA PRIMO MAGGIO P.T, bene comune non censibile.

Il capannone, catastalmente censito in categoria D/8, di complessivi 2.937,68 mq circa, con corte pertinenziale di 4.089 mq, è sito in Via Primo Maggio, al civico n. 22, nel Comune di Giavera del Montello (TV)

L'immobile si presenta come un magazzino refrigerato destinato a stoccaggio, approvvigionamento e spedizione di prodotti a bassa temperatura. Il capannone refrigerato è un magazzino a temperatura controllata, compresa tra 0 e 10 °C, viene normalmente utilizzato nel settore Food&Beverage.

Il fabbricato è costituito al piano terra da un ampio deposito logistico di circa 1.456 mq (h = 10.45 m), una cella frigo di circa 457 mq (h = 10.45 m), un'area uffici con servizi igienici di superficie 196 mq e un'area pertinenziale di 4.089 mq. Il piano primo di 189 mq è destinato ad uffici, sala riunione e servizi. Il piano secondo di 210 mq si sviluppa sopra la zona uffici e ospita rispettivamente ripostigli, servizi e magazzino (si sottolinea che il piano

secondo è urbanisticamente destinato a magazzino, ma nella realtà è distribuito con vani adibiti ad uffici). Esternamente è presente una cabina elettrica (sub 3), catastalmente censita in categoria D/1, di 19 mq (visionata internamente in sede di sopralluogo e difforme rispetto allo stato dei luoghi). L'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia esternamente che internamente e presenta un impianto di progetto regolare realizzato con struttura portante e tamponature prefabbricate, mentre il deposito e la cella frigo sono rivestite internamente con pannelli isolanti.

**Stato dell'immobile occupato senza titolo opponibile.**

**Asta: 30/09/2024** alle ore 15:00

**Termine iscrizioni: 27/09/2024** alle ore 12:00

**Base d'asta: € 2.250.000,00 oltre diritti d'asta del 3% + iva**

**Rilancio minimo: € 20.000,00**

**Cauzione: € 225.000,00** (10% della base d'asta)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Michela Marchi e pubblicata sui siti <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it)

### **DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA**

#### **1. Modalità di presentazione delle offerte.**

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n.7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari su <https://pvp.giustizia.it> - <https://pbg.fallcoaste.it> - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - [www.pbgsrl.it](http://www.pbgsrl.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) Ulteriori avvisi, a discrezione del Commissario Straordinario, potranno essere inseriti sul quotidiano **Il Gazzettino** ed il **Sole 24 Ore** e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale <https://pbg.fallcoaste.it>.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

- ◇ versare la cauzione, pari al 10% dell'offerta minima (base d'asta), mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato a WORK SERVICE GROUP S.P.A Spa in Amministrazione Straordinaria alle coordinate IBAN: **IT67U050346269000000010602** specificando nella causale "**WORK SERVICE GROUP S.P.A. in AS** cauzione Immobile Giavera del Montello. Il bonifico dovrà essere **eseguito entro le ore 12:00 del giorno 27/09/2024**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;
- ◇ registrarsi gratuitamente al sito <https://pbg.fallcoaste.it>;
- ◇ a seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto **FAI UNA OFFERTA** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della **PRIMA OFFERTA**, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore, di seguito elenco dei documenti da allegare:

- i) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste dal presente disciplinare;
- ii) copia del bonifico bancario;
- iii) un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate *pro-tempore*, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;
- iv) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima relativo all'immobile in vendita;
- v) l'espressa accettazione del presente disciplinare di vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno **27/09/2024 alle ore 12:00**.

Il gestore della vendita verifica la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un *codice PIN*, univoco per singola vendita, all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci.

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

## **GARA TRA GLI OFFERENTI**

**Successivamente alle ore 15:00 del giorno 30/09/2024** avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

Il rilancio sarà libero dalle ore 15:00 alle ore 17:00 ma qualora arrivi un rilancio negli ultimi 5 minuti di gara, l'asta si prolungherà automaticamente di ulteriori 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito <https://pbg.fallcoaste.it> nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

<https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>

### **2. Irrevocabilità dell'offerta.**

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

### **3. Aggiudicazione**

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si

disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

## **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO**

### **E DEGLI ONERI ACCESSORI**

4. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante uno o più ASSEGGNI BANCARI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI emessi all'ordine di **“WORK SERVICE GROUP S.P.A. in AS”** oppure tramite Bonifico Bancario alle coordinate sopra indicate entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile comunicata dal commissario ai sensi del successivo punto 6.
5. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 4.
6. Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito del Notaio incaricato dal Commissario Straordinario. In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. È altresì a carico dell'aggiudicatario – qualora richiesta – la produzione di certificazione APE.  
L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta calcolati nella misura variabile di quanto indicato nella prima pagina del presente avviso, sul prezzo di aggiudicazione, oltre accessori di legge entro 5 giorni dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500 onnicomprensive oltre iva per ogni Lotto.
7. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.

8. La cancellazione delle iscrizioni relative a diritti di prelazione e delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi sui beni trasferiti è ordinata, ex art. 64 d. lgs. 270/99 e s.m. dal Ministero dell'Impresa e del Made in Italy con decreto nei quindici giorni successivi all'avvenuta stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo). Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

#### **RENDE NOTO**

9. che la PBG Srl su autorizzazione del Commissario Straordinario informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica. Con successiva comunicazione da parte del Commissario Straordinario verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.
10. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, 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, 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;
11. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita;
12. che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.pbg srl.it](http://www.pbg srl.it) e sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e <https://pvp.giustizia.it>.
13. che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;

14. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;
  
15. che per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: [pbgsrl@postecert.it](mailto:pbgsrl@postecert.it).

Roma 07/08/2024

**Il Commissario Straordinario**