

## **TRIBUNALE DI VENEZIA - UFFICIO FALLIMENTI**

Fallimento n° 102 del 08/07/2013

Giudice Delegato: Dr.ssa Ivana Morandin

Curatore Mauro Pizzigati

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Curatore rende noto che viene dato corso alla seguente procedura competitiva, sotto la forma della vendita senza incanto, con l'approvazione del Comitato dei creditori in data 14.10.2024 e con l'autorizzazione del G.D. in data 21.10.2024.

La vendita è fissata per il giorno **21.02.2025 ore 11.00**, presso lo studio professionale del Curatore, sito in Mestre (VE), Via G. Pepe n. 8 e riguarda i seguenti beni facenti capo al Fallimento in oggetto.

#### **Descrizione sintetica beni siti all'interno del Sito Petrochimico di Porto Marghera - Via dell'Elettricità**

##### **LOTTO 1**

###### **F1 – AREA URBANA**

Identificato in perizia come Rif.1 le sfere.

- CATASTO TERRENI: Comune di Venezia, Marghera, fg. 4, mapp. 792 – ente urbano, sup. ha 00.12.94; Comune di Venezia, fg. 4, mapp. 793 – ente urbano, sup. ha 00.06.84. CATASTO FABBRICATI: proprietà 1/1; Comune di Venezia, fg. 4, mapp. 792 graffato mapp. 793 – F1 area urbana, sup. 1978 mq.

##### **LOTTO 2**

###### **C/2 – FABBRICATO CON AREA URBANA**

Identificato in perizia come Rif.2 Transped.

- CATASTO TERRENI: Comune di Venezia, fg. 192, mapp. 1968 – Ente urbano, sup. ha 00.35.97. CATASTO FABBRICATI: proprietà 1/1; Comune di Venezia, fg. 192, mapp. 986 sub. 8, z.c. 9, cat. C/2, cl. 1 cons. 680, sup. cat. 679 rendita € 351,19, via dell'Elettricità 39 Marghera; Comune di Venezia, fg. 192, mapp. 1968, area urbana, sup. cat. mq 3597.

##### **LOTTO 3**

###### **D7 – FABBRICATO**

Identificato in perizia come Rif.4 ex impianto pilota n.203.

Trattasi di porzione di fabbricato, sito in via Malcontenta a Marghera, così identificato:

- CATASTO TERRENI: Sez. Mc, fg. 192 Mapp. 892, ENTE URBANO ha. 00.07.44; CATASTO FABBRICATI: Al Catasto Fabbricati: Sez. Mc, fg. 192, Mapp. 821 sub. 2, cat D7, Via Malcontenta, piano terra e primo.

##### **LOTTO 4**

###### **D7 – FABBRICATO**

Identificato in perizia come Rif.5 ex impianto pilota n.205.

Trattasi di porzione di fabbricato, sito in via Malcontenta a Marghera, così identificato:

- CATASTO TERRENI: Sez. Mc, fg. 192 Mapp. 893, ENTE URBANO ha. 00.09.29; CATASTO FABBRICATI: 1/1 proprietà; Sez. Mc, fg. 192, Mapp. 822 sub. 1, cat D7, Via Malcontenta, piano terra e primo.

##### **LOTTO 5**

###### **AREA URBANA**

Identificato in perizia come Rif.6 ex impianto pilota.

Trattasi di area urbana, così identificata:

- CATASTO TERRENI: Sez. Mc, fg. 192, Mapp. 801 – ENTE URBANO, sup. 00.09.33; Mapp. 370 – ENTE URBANO, sup. 00.73.80; CATASTO FABBRICATI: Sez. Mc, fg. 192, Mapp. 370 sub. 17 cat. Nc., rendita nc.

##### **LOTTO 6**

###### **F1 - AREA URBANA**

Identificato in perizia come Rif.7 appendice impianto CV24-25.

Trattasi di area urbana, sita in via Dell'Elettricità n. 41 a Marghera, così identificata:

- CATASTO TERRENI: Comune di Venezia, sezione H, fg. 192, mapp. 1967 – Ente urbano, sup. ha 00.14.00; - CATASTO FABBRICATI: 1/1 Proprietà; Comune di Venezia, fg. 192, mapp. 1967 – F1 area urbana, sup. 1400 mq. – via dell'Elettricità 41.

## **LOTTO 7**

### **D7 – N. 4 FABBRICATI E AREA DI PERTINENZA**

Identificato in perizia come Rif.8 ex CV24-25.

Trattasi di 4 fabbricati con area di pertinenza, siti in via Dell'Elettricità n. 41, Marghera, così identificati:

- CATASTO TERRENI: fg. 192 mapp. 812 – ente urbano – ha 01 87 30; fg. 192 mapp. 808 – ente urbano – ha 00 71 01; fg. 192 mapp. 809 – ente urbano – ha 00 64 15; fg. 192 mapp. 990 – Ente urbano – ha 00 01 10; fg. 192 mapp. 991 – Ente urbano – ha 00 04 05; CATASTO FABBRICATI: fg. 192, mapp. 370 sub. 24, graffato al mapp. 827 sub. 3, z.c. 9, D/7, cons. 1705, r.c 82.633,10, via Dell'Elettricità n. 41.

All'interno del lotto in oggetto insiste una parte di area di proprietà del Demanio in concessione al Fall. Vinyls. Pertanto chi acquista dovrà subentrare in tale concessione (Identificato in perizia come Rif.9).

## **LOTTO 8**

### **D7 – FABBRICATO**

Identificato in perizia come Rif.10 ex CV24-25.

Trattasi di edificio, sito in via Dell'Elettricità n. 41 a Marghera, così identificato:

- CATASTO TERRENI: fg. 192 mapp. 929 – Ente urbano – ha 00 07 50; CATASTO FABBRICATI (all. 2.10a): fg. 192 mapp. 812 sub. 2, z.c. 9, cat. D/7, rendita € 2.065,83, VIA Dell'Elettricità n. 41, piano terra.

## **LOTTO 9**

### **D7 – FABBRICATO**

Identificato in perizia come Rif.11 LS2.

Trattasi di fabbricato, così identificato:

- CATASTO TERRENI: fg. 192 mapp. 930 – Ente urbano – ha 00 71 50; CATASTO FABBRICATI: 1/1 proprietà; fg. 192 mapp. 828, Z.C. 9, cat. D7, rendita € 63.007,74

## **LOTTO 10**

### **AREA URBANA**

Identificato in perizia come Rif.12 ex DA044.

Trattasi di area urbana, così identificata:

- CATASTO TERRENI: fg. 192 mapp. 1966 – Ente urbano – ha 00 27 38; CATASTO FABBRICATI: 1/1 proprietà; fg. 192 mapp. 1966 – area urbana – mq 2738

## **LOTTO 11**

### **AREA URBANA**

Identificato in perizia come Rif.13 ex torce CV22-23.

Trattasi di area urbana, così identificata:

- CATASTO TERRENI: fg. 193 mapp. 425 – Ente urbano – ha 01 20 00; CATASTO FABBRICATI: 1/1 proprietà; fg. 192 mapp. 425 – area urbana – mq 12000.

## **LOTTO 12**

### **AREA URBANA**

Identificato in perizia come Rif.14 ex zona 800.

Trattasi di area urbana, così identificata:

- CATASTO TERRENI: fg. 193 mapp. 459 – Ente urbano – ha 00 07 20; CATASTO FABBRICATI: 1/1 proprietà; fg. 193 mapp. 4 sub. 21, z.c. 9, cat. D7, rendita 516,46.

## **LOTTO 13**

### **D7 – FABBRICATI CON AREA DI PERTINENZA**

Identificato in perizia come Rif.15 ex CV22-23.

Trattasi di n. 2 fabbricati e area di pertinenza, così identificati:

- CATASTO TERRENI: fg. 193 mapp. 420 – Ente urbano – ha 01 76 00; fg. 193 mapp. 421 – Ente urbano - ha 01 18 20; fg. 193 mapp. 460 – Ente urbano – ha 00 06 40; fg. 193 mapp. 461 – Ente urbano – ha 00 04 50; CATASTO FABBRICATI: 1/1 Proprietà; fg. 193 mapp. 4 sub. 30; Mapp. 420 sub. 4; Mapp. 420 sub. 5, z.c. 9, cat. D7, rendita € 6.700,00.

All'interno del lotto in oggetto insiste una parte di area di proprietà del Demanio in concessione al Fall. Vinyls. Pertanto chi acquista dovrà subentrare in tale concessione (Identificato in perizia di stima come rif.16).

## **LOTTO 14 F1 - AREA URBANA**

Identificato in perizia come Rif.17 ex CV22-23.

Trattasi di area urbana, così identificata:

- CATASTO TERRENI: fg. 193 mapp. 451– Ente urbano – ha 00 05 17; CATASTO FABBRICATI: 1/1 Proprietà; fg. 193 mapp. 451 sub. 1, cat F1, sup. mq. 517, via Dell'Elettricità n. 41, T.

**Stato di occupazione di tutti i lotti: LIBERO.**

**La consistenza di ogni singolo lotto è meglio descritta, in ogni sua parte, nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Giuseppe Baldo, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I lotti sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. L'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità delle cose vendute, la sussistenza o l'insorgenza di adempimenti ed oneri di qualsiasi genere (compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ed edilizi, quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi ed alla norme di buona tecnica vigenti ovvero quelli legati all'applicazione ed all'osservanza delle leggi vigenti, in materia di tutela dell'ambiente e di bonifica di siti contaminati) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nella perizia estimativa in atti, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, né al momento dell'aggiudicazione, né al momento della vendita. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti, così come i relativi oneri e spese, saranno ad esclusivo carico e cura dell'acquirente. I lotti oggetto del presente avviso sono descritti, nella perizia in atti e nei suoi allegati, che fanno fede a tutti gli effetti, per l'esatta individuazione dei beni e per la loro situazione di fatto e di diritto, della cui conoscenza e piena accettazione viene dato atto con la partecipazione alla gara. In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità/agibilità dei fabbricati, si rinvia alla perizia in atti, ribadendo che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla L. n. 47/1985 ed al D.P.R. n. 380/2001.

Tutti i lotti ricadono all'interno della conterminazione della Laguna di Venezia (sottoposta alla legislazione speciale di tutela ambientale delle acque) ed anche della perimetrazione del sito d'Interesse Nazionale (S.I.N.) di Venezia – Porto Marghera. I partecipanti alla gara prendono atto, ad ogni effetto, che i lotti sono interessati da due progetti di bonifica presentati alla competente Autorità ministeriale: un progetto di bonifica delle acque di falda, approvato dal Ministero dell'ambiente prot. n. 3930 del 30 settembre 2007 e un progetto di bonifica con messa in sicurezza dei suoli, rispetto al quale la Conferenza dei servizi, all'epoca convocata dal Ministero dell'ambiente, lo ha ritenuto non approvabile, prescrivendo una serie di integrazioni, descritte nella perizia in atti e, in particolare, nell'allegato denominato "Ipotesi di variante di progetto con rimodulazione ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e dell'Accordo di programma del SIN di Venezia – Porto Marghera del 16/04/2012 (marzo 2014)". Entrambi questi progetti sono a disposizione, su espressa richiesta degli interessati.

Qualsiasi impedimento o ritardo nell'utilizzo dei lotti oggetto del presente avviso, sotto il profilo edilizio od urbanistico o nel rilascio dei relativi titoli amministrativi, direttamente od indirettamente connesso alla pendenza del procedimento per l'approvazione del predetto progetto di bonifica dei suoli ed alla sua conclusione, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né al momento dell'aggiudicazione, né al momento della vendita, con espressa rinuncia dell'acquirente ad ogni eccezione ed azione in merito.

Il prezzo base indicato dei singoli lotti, tiene conto della specifica riduzione del valore di stima per tutti i lotti,

proprio in ragione degli oneri di bonifica dei suoli, calcolati in base alla soluzione d'intervento meglio descritta nella perizia estimativa in atti e, in particolare, nel suo allegato.

Le diverse soluzioni d'intervento di bonifica dei suoli indicate nella perizia, che potrebbero comportare una riduzione dei costi di bonifica, rappresentano mere indicazioni di fattibilità e non costituiscono titolo per pretese, rivendicazioni ed azioni di sorta da parte dell'acquirente.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente, saranno, pertanto, tutti gli oneri e le attività per la bonifica del suolo e del sottosuolo dei lotti, secondo le indicazioni e le prescrizioni delle Autorità competenti, nonché gli oneri e le attività per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali impianti, materiali, sostanze e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto del presente avviso al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare, con ogni conseguente responsabilità ed obbligo giuridico.

Si evidenzia, inoltre, che i lotti rientrano in un più ampio contesto costituito da altre proprietà immobiliari ed attività produttive, che comporta la gestione condominiale di servizi comuni e delle parti comuni, con conseguente riparto degli oneri di esercizio e delle spese di manutenzione tra i diversi proprietari.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta l'ammissione di conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti e nelle sue eventuali integrazioni, nonché, dei documenti ivi allegati e costituisce accettazione espressa delle condizioni di vendita.

**Tutta la documentazione viene messa, a richiesta, a totale disposizione degli interessati e la perizia e i relativi allegati fanno fede, a tutti gli effetti, per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.**

#### **ONERI E SPESE**

La vendita è soggetta ad Iva, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti al momento del trasferimento.

Gli oneri fiscali (IVA, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione del trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche, eventuale rogito notarile) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli, che sono a carico della procedura fallimentare.

Il soggetto specializzato alla vendita e nominato, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente, i suoi compensi, come sotto determinati.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

I partecipanti dovranno dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società od ente e dovranno depositare domanda in bollo, accompagnata dal deposito della somma determinata per cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fallimento n. 102/2013"; detto deposito dovrà essere effettuato **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'incanto presso lo Studio del Curatore, sito in Mestre (30172 - VE), Via Pepe 8.**

#### **PREZZO BASE**

**Lotto 1: € 145.580,80; Lotto 2: € 366.076,60; Lotto 3: € 46.887,98; Lotto 4: € 71.240,00; Lotto 5: € 12.027,20; Lotto 6: € 103.040,00; Lotto 7: € 3.068.940,00; Lotto 8: € 94.474,08; Lotto 9: € 1.456.500,80; Lotto 10: € 201.516,80; Lotto 11: € 883.200,00; Lotto 12: € 51.992,00; Lotto 13: € 2.747.920,00; Lotto 14: € 38.051,20.**

Premesso che verrà data priorità ad eventuali offerte riguardanti tutti i lotti o anche una parte degli stessi, rispetto ad offerte riguardanti singoli lotti, si precisa che, in tutti i casi, l'offerta è irrevocabile e va presentata in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Essa non può essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito e deve essere prestata una cauzione pari al 10% del prezzo proposto.

L'offerta deve contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA, se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità

del legale rappresentante e l'indirizzo PEC; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata; l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti: se si tratta di persona fisica: fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni); se l'offerente è una società: certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Le buste presentate saranno aperte al momento dell'asta fissata per il giorno 21.02.2025 alle ore 11.00, ai sensi degli artt. 571 ss. C.P.C., presso lo studio del Curatore.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

In caso di unica offerta, uguale o superiore alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione:

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio pari al 10%;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero, se siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

#### **TRASFERIMENTO DEI BENI**

Il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte non comportano per il fallimento alcun obbligo di stipula dell'atto di vendita nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritto, nemmeno a risarcimento danni ovvero ad altra pretesa che non sia disciplinata da disposizioni di legge inderogabili, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 C.C.. In ogni caso la provvisoria aggiudicazione non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino al momento del trasferimento.

#### **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore, presso il suo studio a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n. 102/2013 Tribunale Venezia" entro il termine indicato nell'offerta: termine che, comunque, non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico, che sarà comunicato dal Curatore.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta, contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei dieci giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà essere effettuato anche a mezzo bonifico sul c/c della procedura, che sarà comunicato dal Curatore. Si rende noto agli interessati che: -previo appuntamento al seguente numero telefonico 041/982088, è possibile la visita degli immobili posti in vendita, anche con la partecipazione di professionisti di fiducia; - i dati personali che perverranno al fallimento ed agli organi della procedura, in esito al presente avviso, saranno trattati nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione e trattamento dei dati personali.

#### **PAGAMENTO DEI COMPENSI SPETTANTI AL SOGGETTO SPECIALIZZATO**

Il soggetto specializzato e nominato, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi, pari al 1,5% oltre IVA, per l'attività svolta e da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente, a **entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)**, decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, esclusivamente tramite bonifico bancario, alle seguenti coordinate: BANCA SELLA SPA IBAN:

**IT16D 03268 04607 052737800861** indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita - Procedura R.G. N. 102/2013 Tribunale di Venezia lotto n° \_\_\_\_\_ “ inviando copia della contabile all’indirizzo mail [info@doauction.it](mailto:info@doauction.it)

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti.

In caso di mancato saldo prezzo nei termini, come sopra indicati, i compensi spettati al soggetto specializzato verranno calcolati sulla cauzione versata, salvo il diritto al risarcimento dell’eventuale maggior danno.

In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dare luogo all’aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la migliore seconda offerta.

#### **PUBBLICITA’**

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto nel Il Sole 24 ore e nel quotidiano Milano Finanza. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia nei siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudizarie.it](http://www.rivistaastegiudizarie.it) oltre che nel portale vendite pubbliche.

Venezia, 10.12.2024

IL CURATORE  
Mauro Pizzigati