

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 13.03.2025 e con l'autorizzazione del G.D. in data 17.03.2025

La vendita è fissata per il giorno **28.05.2025 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, **dettagliatamente indicati nelle perizie in atti (e nei relativi allegati), redatte dal Geom. Massimiliano Foe, che fanno fede a tutti gli effetti, per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, nonché per l'esatta consistenza di ogni singolo lotto.**

Siffatta documentazione viene messa, su semplice richiesta, a disposizione degli interessati.

Descrizione sintetica beni siti all'interno del Petrolchimico di P.to Torres (SS), Zona Ind.le la Marinella

LOTTO 1	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 324	€ 24'609.77
Due corpi di fabbrica e area di pertinenza esclusiva (ex magazzino celle perossidi)	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 11 n. 106 – Cat. D1	
LOTTO 2	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 9'925	€ 1'163'065.84
Fabbricato con tettoia, adibita a area di carico e aree pertinenziali (capannone lato est "A")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 38 sub 8 – Cat. F/2	
LOTTO 3	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 13'675	€ 1'899'359.93
Fabbricato con tettoia, adibita a area di carico e aree pertinenziali (capannone lato ovest "B")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 470 sub 1 – Cat. F/2	
LOTTO 4	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 294	€ 35'691.68
Fabbricato con struttura portante in muratura e cemento armato, adibita a ex cabina elettrica (16/49 "Fab. C")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 470 sub 3 – Cat. D/1	
LOTTO 5	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 396	€ 46'136.36

Fabbricato con struttura portante in muratura e cemento armato, adibita a ex cabina elettrica (16/25 "Fab. D")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 470 sub 3 – Cat. D/1	
LOTTO 6	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m ² 381	€ 42'058.13
Fabbricato con struttura portante in muratura e cemento armato, adibita a ex sala quadri e controllo. ("Fab. E")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 470 sub 3 – Cat. D/1	
LOTTO 7	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA – 07046 – PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m ² 550	€ 44'978.53
Fabbricato con struttura portante in muratura e cemento armato, adibita a ex uffici. ("Fab. F")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 470 sub 3 – Cat. D/1	
LOTTO 8	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA ,SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m ² 2'106	€ 123'550.28
Fabbricato con struttura portante in muratura e cemento armato, adibita a ex fabbricato VOMM. ("Fab. G")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 29 sub 2 – Cat. F/2	
LOTTO 9	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m ² 78	€ 10'934.40
Fabbricato con struttura portante in muratura e cemento armato, adibita a ex locale gruppo elettrogeno. ("Fab. H")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 470 sub 3 – Cat. D/1	
LOTTO 10	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m ² 53	€ 7'834.26
Fabbricato con struttura portante in muratura, adibita a magazzino. (ex magazzino prep. chemicals "Fab. I")	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 470 sub 3 – Cat. D/1	
LOTTO 11	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m ² 48'672	€ 371'445.15
Area industriale scoperta (ex imp. PVC).	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 12 n. 470 sub 3	
LOTTO 12	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m ² 707	€ 216'577.33
Fabbricato in cemento armato e muratura. (ex imp. VCM sala controllo e cabina elettrica)	

CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 3 n. 519 sub 1 Cat. D/1	
LOTTO 13	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA ,SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 128	€ 15'263.70
Fabbricato in cemento armato e muratura. (ex imp. VCM spogliatoi e servizi)	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 3 n. 519 sub 1 Cat. D/1	
LOTTO 14	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 34'800	€ 265'579.62
Area industriale scoperta (ex. imp. VCM)	
CATASTO TERRENI: Comune di Porto Torres, fg 3 n. 519 sub 1	
LOTTO 15	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 2'100	€ 16'911.62
Area industriale con sovrastante fabbricato collabente (ex imp. frazionamento aria)	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 3 n. 898 Cat. F/2	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 3 n. 901 Cat. F/1	
LOTTO 16	
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - 07046 - PORTO TORRES (SS)	
Superficie	Prezzo
m² 2'217	€ 16'026.36
Area industriale con sovrastante bacino di contenimento in C.A. diruto (ex. dep. costiero DCE)	
CATASTO FABBRICATI: Comune di Porto Torres, fg 3 n. 864 Cat. F/2	

CONDIZIONI DI VENDITA

I lotti, tutti liberi, sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura e, quindi, le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, anche con riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità/agibilità, licenze, permessi, certificazioni ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti esistenti all'interno dei medesimi lotti. Di conseguenza, 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, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie 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. La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale, documentazione e/o certificazione, compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica. In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità/agibilità dei fabbricati, si rinvia alle perizie estimative in atti, ribadendo che la vendita dei lotti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla L. n. 47/1985 ed al D.P.R. n. 380/2001.

Si precisa che tutti i lotti ricadono all'interno dello Stabilimento Petrolchimico Eni di Porto Torres ed anche della perimetrazione del sito d'interesse nazionale (S.I.N.) area industriale di Porto Torres ed essi sono interessati dall'iter di bonifica indicato nelle perizie e nella documentazione in atti.

In virtù di ciò, il prezzo dei singoli lotti tiene conto della necessaria riduzione del valore, avuto riguardo agli oneri di bonifica dei suoli e si precisa, in ogni caso, che l'esistenza di eventuali diverse soluzioni di intervento di bonifica dei

suoli stessi, che potrebbero comportare costi inferiori a quelli di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo, non costituisce titolo alcuno per eventuali pretese, rivendicazioni e ragioni di sorta da parte dell'acquirente.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente, saranno 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 di quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto del presente avviso, al momento della consegna e la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà all'acquirente, congiuntamente al complesso immobiliare acquistato, con ogni conseguente responsabilità ed obbligo.

I partecipanti alla gara prendono atto, ad ogni effetto, che i lotti sono interessati da attività di bonifica e controlli riguardanti la MISE della falda e il monitoraggio periodico dei piezometri. Inoltre dal 2018 è in corso di predisposizione un progetto di bonifica della falda e dei terreni. 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 terreni 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 terreni, calcolati in base alla soluzione d'intervento meglio descritta nel progetto di bonifica.

Le diverse soluzioni d'intervento di bonifica dei terreni indicate nella documentazione, 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 dei terreni 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.

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 (quali, a titolo solo esemplificativo, portineria, vigilanza, pronto intervento, fornitura idrica, illuminazione e manutenzione delle strade, ecc.) e delle parti comuni, con conseguente riparto degli oneri di esercizio e delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria tra i diversi proprietari. L'acquirente si obbliga espressamente a corrispondere gli oneri e le spese di sua competenza, con decorrenza dalla data della vendita dei lotti acquistati o, se diversa, da quella della loro consegna, manlevando il fallimento e gli organi della procedura da ogni correlato obbligo e responsabilità.

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

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: quello base indicato, per ciascun lotto, nella descrizione dei beni di cui sopra o anche un prezzo non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

Premesso che verrà, peraltro, 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, le offerte devono essere irrevocabili, da

presentare in busta chiusa, senza segni di riconoscimento all'esterno e devono contenere tutti i dati identificativi dell'offerente (persone fisica o persona giuridica).

All'offerta dovranno essere allegati, oltre all'assegno circolare non trasferibile, costituente la cauzione, i seguenti documenti:

- 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 28 Maggio 2025 alle ore 11.00, presso lo studio del Curatore.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE: in caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione; in presenza di più offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilanci minimi obbligatori 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. 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 spettanti 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; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it oltre che nel portale vendite pubbliche.

Venezia 18.03.2025

IL CURATORE
Mauro Pizzigati