



TRIBUNALE DI VENEZIA

Fallimento n. 67/2021

AVVISO DI VENDITA DI TERRENO E ANNESSO FABBRICATO

mediante procedura competitiva ex art. 107 ss L.F.

Il Curatore del Fallimento suindicato, dott.ssa Stefania MARTIGNON, con studio in Dolo, via Comunetto n. 11 int. 3 tel. 041/7795758, cel. 3490732586, mail ste.martignon@smstudiocommercialisti.com,

visti

il programma di liquidazione ex art. 104 *ter* L.F., approvato con provvedimento del Giudice Delegato dott.ssa Daniela Bruni in data 24.01.2022 e le successive integrazioni del 28.11.2023 e del 10.06.2026,

considerato

che è pervenuta alla Curatela una proposta irrevocabile d'acquisto per l'intera proprietà del LOTTO TERRENO E ANNESSO FABBRICATO IN CASSACCO (UD) siti nel comune di Cassacco Viale Pontebbana n. 59 meglio descritto di seguito;

PONE IN VENDITA

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. L.F., l'intera proprietà del terreno sito in Cassacco UD (di cui il 90% di proprietà della società fallita e il 10% di un comproprietario) qui di seguito riassuntivamente individuato e descritto nella perizia dell'ing. Piero Bortolin, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Venezia quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo avanti il Notaio dott.ssa Sara Gottardo del distretto notarile di Venezia presso lo studio del Curatore sito in Dolo (VE), via Comunetto n. 11, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi del seguente lotto, come descritto nella perizia dell'ing. Piero Bortolin:

LOTTO TERRENO E ANNESSO FABBRICATO IN CASSACCO (UD)

siti nel comune di Cassacco Viale Pontebbana n. 59

DIRITTO PERIZIATO - QUALITÀ – UBICAZIONE

Piena proprietà terreno con sopra-stante un fabbricato fatiscente sito in comune di Cassacco Viale Pontebbana n. 59.

Si tratta di un terreno avente superficie pari a 44.261 mq circa e forma irregolare, sparsa, collocato nella parte nord orientale del territorio comunale di Cassacco, in corrispondenza dell'incrocio tra la "Strada statale n. 13 Pontebbana" e la "Strada provinciale n. 9 della Val Torre". Il terreno è attraversato trasversalmente dal torrente Soima che lo divide in due parti: la prima, a destra del corso d'acqua, estesa 12.550 mq circa, ha caratteristiche pedecollinari, boschive ed è percorsa da un

affluente del Soima, la seconda, a sinistra del torrente, estesa 31.711 mq circa e prospiciente la “Pontebbana” per 140 m circa, è in parte pianeggiante, prativa, ed in parte infossata, ricoperta da vegetazione spontanea cresciuta all’interno di una buca profonda qualche metro scavata all’inizio degli anni Novanta per realizzare un progetto che prevedeva, tra l’altro, la creazione di un laghetto artificiale. Il progetto non ha avuto seguito, se non per lo scavo della fossa che non è più stata interrata ed interessa tuttora una zona estesa 5.000 mq circa e profonda fino a 3,00 m circa rispetto al circostante piano di campagna.

La destinazione urbanistica di gran parte del terreno è agricola, collinare e pedecollinare; fa eccezione un lotto di 6.240 mq circa, avente forma regolare, compatta, prospiciente la “Pontebbana” per un centinaio di metri, che lo strumento urbanistico in vigore nel comune di Cassacco destina a finalità commerciali e terziarie.

Sul suddetto lotto di 6.240 mq insiste un capannone fatiscente, con annessi uffici ed abitazione, costruito nella prima metà degli anni Sessanta, destinato ad attività termoidraulica fino alla sua dismissione, avvenuta parecchi anni fa. Una parte dell’area esterna è stata invece adibita a deposito e vendita di carburanti.

L’edificio è composto, come si è detto, da un capannone monopiano con il tetto a volta ($S=296$ mq, $H_{min}=5,00$ m, $H_{max}=7,20$ m) e da due corpi di fabbrica ad esso aderenti con tetto a falde: il primo, realizzato in adiacenza alla parete nord del capannone è articolato su due livelli, scantinato e piano terra rialzato, ($S=73$ mq cadauno, $H=2,80$ m) ed era occupato da uffici, il secondo monopiano ($S=57$ mq, $H=2,45$), costruito in contiguità alla parete ovest del capannone, era destinato ad abitazione. Di fronte agli uffici è inoltre presente una tettoia con struttura metallica, priva di manto di copertura ($S=100$ mq, $H_{min}=4,00$ m, $H_{max}=5,00$ m).

Il capannone ha struttura in calcestruzzo armato (pilastri e travi di bordo), tetto a volta in laterocemento con tiranti metallici, pareti di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati, pavimento in calcestruzzo, finestre a nastro metalliche, portone scorrevole in lamiera. Gli uffici e l’abitazione hanno muri portanti e di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati (in calcestruzzo nel piano scantinato sottostante gli uffici), divisori in tramezze di laterizio, solai di calpestio e di copertura in laterocemento, manto di copertura in tegole (nell’abitazione). Si evidenzia che i manti di copertura in lastre di cemento-amianto del capannone, degli uffici e della tettoia sono stati rimossi nel marzo 2022 da una impresa qualificata di Tricesimo incaricata dal curatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L’edificio e l’area di pertinenza sono così riportati al Catasto dei Fabbicati del comune di Cassacco:

Foglio 4

Mappale 196, Viale Pontebbana, Piano S1-T, Categoria D/8, Rendita 1.084,56 €;

Mappale 194, Viale Pontebbana, Categoria F/1.

I dati e la planimetria (presentata in data 15.07.1986) corrispondono allo stato di fatto e pertanto il fabbricato è regolare sotto il profilo catastale. Si evidenzia però che al Mappale 194, che risulta censito correttamente come area urbana (cat. F/1), risulta erroneamente attribuita una vecchia planimetria dell'edificio presentata in data 24.10.1973. La restante parte dell'area è così riportata al Catasto Terreni del comune di Cassacco:

Foglio 4

Mappale 24 Prato, Classe 2, Superficie 2.280 mq, Reddito dominicale 11,19 €, Reddito agrario 5,89 €;

Mappale 25, Prato, Classe 1, Superficie 2.380 mq, Reddito dominicale 13,52 €, Reddito agrario 6,76 €;

Mappale 26, Seminativo, Classe 2, Superficie 6.690 mq, Reddito dominicale 36,28 €, Reddito agrario 25,91 €;

Mappale 27, Seminativo, Classe 3, Superficie 1.540 mq, Reddito dominicale 6,76 €, Reddito agrario 5,17 €;

Mappale 183, Bosco ceduo, Classe 2, Superficie 450 mq, Reddito dominicale 0,46 €, Reddito agrario 0,14 €;

Mappale 184, Bosco ceduo, Classe 2, Superficie 1.020 mq, Reddito dominicale 1,05 €, Reddito agrario 0,32 €;

Mappale 185, Prato, Classe 3, Superficie 2.710 mq, Reddito dominicale 9,80 €, Reddito agrario 5,60 €;

Mappale 189, Seminativo, Classe 2, Superficie 7.030 mq, Reddito dominicale 38,12 €, Reddito agrario 27,23 €;

Mappale 190, Seminativo, Classe 3, Superficie 2.540 mq, Reddito dominicale 11,15 €, Reddito agrario 8,53 €;

Mappale 270, Prato, Classe 2, Superficie 3.520 mq, Reddito dominicale 17,27 €, Reddito agrario 9,09 €;

Mappale 271, Bosco ceduo, Classe 2, Superficie 990 mq, Reddito dominicale 1,02 €, Reddito agrario 0,31€;

Mappale 272, Bosco ceduo, Classe 2, Superficie 170 mq, Reddito dominicale 0,18 €, Reddito agrario 0,05 €;

Mappale 273, Prato, Classe 2, Superficie 3.690 mq, Reddito dominicale 18,10 €, Reddito agrario 9,53 €;

Mappale 424, Seminativo, Classe 3, Superficie 1.570 mq, Reddito dominicale 6,89 €, Reddito agrario 5,27 €;

Mappale 523, Relitto stradale, Superficie 911 mq;

Mappale 594, Relitto stradale, Superficie 530 mq.

CONFINI

Il tutto confina con i Mappali 23, 8, 19, 28, 29, 191, 192, 35, con la “Strada Statale n. 13 Pontebbana”, con i Mappali 202, 200, 198, 199, con il torrente Soima e con i Mappali 287, 411, 428, 520, 474, 182, 176 e 382, salvo altri e/o variati.

OCCUPAZIONE

Il terreno ed il fabbricato sono liberi da persone ma non da cose: sul terreno sono infatti presenti cumuli di ramaglie, legname e residui di materiale edile in calcestruzzo, collocati in prossimità del fabbricato e della fossa retrostante ad esso.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è stato costruito in forza di nulla osta rilasciato dal comune di Cassacco in data 11.02.1963 per “costruzione di capannone industriale”. Nella pratica edilizia c'è anche un certificato di agibilità del 09.09.1967 relativo alla costruzione di un “capannone industriale” che però fa riferimento alla licenza edilizia n. 1/63 del 03.08.1963, non trovata nel fascicolo delle pratiche edilizie. Si evidenzia infine che il 11.07.2016 è stata emessa dal Comune l'autorizzazione paesaggistica n. 2016AMB03 per “demolizione tettoia e sostituzione copertura da eternit a fibrocemento”, lavori che però non sono mai stati eseguiti (l'autorizzazione paesaggistica era stata richiesta dagli allora proprietari del terreno [...]). Lo stato dei luoghi non è conforme ai disegni allegati al progetto del 1963 ma le opere abusive potranno essere sanate con la demolizione del fabbricato.

ATTO DI PROVENIENZA

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del terreno, per la quota di 9/10, è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante i seguenti titoli:

- atto di compravendita del 02.05.2006 rep. n. 118986/29182 del notaio Antonio Frattasio di Udine trascritto il 18.05.2006 ai nn. 15549/9968;
- atto di conferimento in società del 21.12.2009 rep. n. 122286/32256 del notaio Francesco Candiani di Mestre (VE) trascritto il 05.01.2010 ai nn. 101/66;
- atto di compravendita del 13.12.2016 rep. n. 136084/41754 del notaio Antonio Frattasio di Udine trascritto il 10.01.2017 ai nn. 621/472.

SERVITU'

Il terreno identificato dai Mappali 24, 25, 183, 184, 185, 270, 271 e 273 è gravato da “servitù di acquedotto permanente per una larghezza di sei metri, tre metri da ambo i lati dell'asse della condotta”, a favore del Consorzio per l'Acquedotto del Friuli Centrale con sede in Udine (ora CAFC S.p.A.), costituita con i seguenti titoli:

- decreto del Direttore Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia del 24.03.1981 rep. n. LL.PP./334-D/ESP/1131 trascritto il 22.04.1981 ai nn. 9318/7776;
- decreto del Direttore Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia del 02.04.1981 rep. n. LL.PP./418-D/ESP/1131 trascritto

il 22.04.1981 ai nn. 9320/7778;

- decreto del Direttore Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia del 07.10.1982 rep. n. LL.PP./1985-D/ESP/1131 trascritto il 29.10.1982 ai nn. 22299/18080.

Si evidenzia inoltre che il terreno retrostante il fabbricato è attraversato da un cavo telefonico aereo che collega due edifici confinanti con il lotto del fallimento, insistenti sui Mappali 192 e 411.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come premesso, gran parte del terreno, estesa 37.985 mq circa, ricade in zona agricola, pedecollinare e collinare, il resto, 6.276 mq circa, in zona edificabile con destinazione d'uso commerciale e terziaria.

Terreno in zona "E4.1"

La Variante n. 46 al P.R.G.C. vigente dal 27.02.2020 nel comune di Cassacco individua il terreno identificato dai Mappali 183, 184, 185, 270, 271, 272 e 273, esteso 12.550 mq circa, in "Zona omogenea E4.1 - Ambito di interesse agricolo paesaggistico collinare" nella quale il Piano si attua mediante intervento diretto con il rispetto degli indici e parametri contenuti nell'art. 17.1 delle Norme di Attuazione.

Il lotto è inoltre interessato dai seguenti vincoli / limitazioni / prescrizioni (la sigla PAIR sta per Piano di Assetto Idrogeologico Regionale):

- prescrizioni geologiche ed idrogeologiche Area PAIR - Aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta: i Mappali 183, 184, 185, 270, 271, 272 e 273;
- prescrizioni geologiche ed idrogeologiche Area PAIR - Aree soggette a vincolo di edificabilità condizionata: i Mappali 183, 270 e 273;
- ambiti soggetti a tutela paesaggistica ricadenti all'interno dei perimetri di cui al D.Lgs. n. 42/2004 parte III - Vincolo fluviale: i Mappali 183, 184, 185, 270, 271, 272 e 273;
- ambiti soggetti a tutela paesaggistica ricadenti all'interno dei perimetri di cui al D.Lgs. n. 42/2004 parte III - Aree boscate: i Mappali 183, 184, 185, 270, 271, 272 e 273;
- fascia di rispetto stradale: i Mappali 270 e 273.

Terreno in zona "E4.2"

La Variante n. 46 al P.R.G.C. del comune di Cassacco individua il terreno identificato dai Mappali 24, 25, 26, 27, 189, 190, 424, 523 (porzione) e 594, esteso 25.435 mq circa, in "Zona omogenea E4.2 - Ambito di interesse agricolo paesaggistico pedecollinare" nella quale il P.R.G.C. si attua mediante intervento diretto con il rispetto degli indici e parametri contenuti nell'art. 17.2 delle Norme di Attuazione.

Il lotto è inoltre interessato dai seguenti vincoli / limitazioni / prescrizioni:

- prescrizioni geologiche ed idrogeologiche Area PAIR - Aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta: i Mappali 24, 25, 26, 27, 189, 190, 424, 523 e 594;
- prescrizioni geologiche ed idrogeologiche Area PAIR - Aree soggette a vincolo di edificabilità condizionata: i Mappali 26, 27, 190, 424 e 523;

- ambiti soggetti a tutela paesaggistica ricadenti all'interno dei perimetri di cui al D.Lgs. n. 42/2004 parte III - Vincolo fluviale: i Mappali 24, 25, 26, 27, 189, 190, 424, 523 e 594;
- ambiti soggetti a tutela paesaggistica ricadenti all'interno dei perimetri di cui al D.Lgs. n. 42/2004 parte III - Aree boscate: il Mappale 189;
- fascia di rispetto stradale: Mappali 424 e 523.

Terreno in zona "H2.2"

La Variante n. 46 al P.R.G.C. del comune di Cassacco individua il terreno identificato dai Mappali 194 e 196, esteso 6.240 mq circa, in "Zona omogenea H2.2 - Aree per strutture commerciali di previsione con superficie coperta fino a 5.000 mq" nella quale il P.R.G.C. si attua mediante P.A.C. (Piano Attuativo Comunale) con gli elementi invarianti di progetto rappresentati nella scheda di riferimento n. 3 (località Montegnacco) e con le destinazioni d'uso, gli indici ed i parametri contenuti nell'art. 16.2 delle Norme di Attuazione:

- rapporto di copertura R.C. max = 50% del lotto;
- altezza massima dei fabbricati H max = 10,00 m;
- distanza dagli edifici D.E. min = 10,00 m;
- distanza dai confini D.C. min = 10,00 m;
- distanza dalle strade D.S. min = 40,00 m da viabilità regionale;
- distanza dalle strade D.S. min = 20,00 da viabilità provinciale;
- area verde min = 10% del lotto di pertinenza;
- parcheggi stanziali = un posto macchina ogni due addetti;
- parcheggi di relazione = secondo il disposto dell'art. 16.2.

Si evidenzia che, escludendo dalla demolizione il muro prospiciente la "Pontebbana", si potrà costruire dietro ad esso, evitando così di mantenere la distanza di 40 m dalla strada statale prevista dalla normativa comunale. L'intervento è comunque soggetto al parere preventivo dell'ente "FVG Strade S.p.A.", come tutti quelli che ricadono entro la fascia di rispetto della "Pontebbana".

Il lotto è inoltre interessato dai seguenti vincoli / limitazioni / prescrizioni:

- prescrizioni geologiche ed idrogeologiche Area PAIR - Aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta: il Mappale 194;
- prescrizioni geologiche ed idrogeologiche Area PAIR - Aree soggette a vincolo di edificabilità condizionata;
- ambiti soggetti a tutela paesaggistica ricadenti all'interno dei perimetri di cui al D.Lgs. n. 42/2004 parte III - Vincolo fluviale.
- vincoli perimetro P.A.C. (si veda scheda allegata in perizia).

All'interno del perimetro del P.A.C. è compresa anche una striscia di terreno, collocata tra la recinzione dell'area del fallimento ed il ciglio della "Pontebbana", di proprietà del demanio statale; l'aggiudicatario dovrà pertanto presentare al comune di Cassacco una istanza di variante al P.R.G.C. per ottenere l'esclusione del terreno demaniale dall'ambito soggetto a P.A.C.

Terreno in zona "H3.1"

La Variante n. 46 al P.R.G.C. del comune di Cassacco individua l'estremità rivolta a sud-est del terreno identificato dal Mappale 523, estesa 36 mq circa, in "Zona omogenea H3.1 - Aree per strutture commerciali esistenti" nelle quali il P.R.G.C. si attua per intervento diretto con il rispetto degli indici e parametri di cui all'art. 16.3 delle Norme di Attuazione.

Il lotto è inoltre interessato dai seguenti vincoli / limitazioni / prescrizioni:

- ambiti soggetti a tutela paesaggistica ricadenti all'interno dei perimetri di cui al D.Lgs. n. 42/2004 parte III - Vincolo fluviale;
- fascia di rispetto stradale.

Si precisa che la procedura fallimentare pone in vendita al PIENA PROPRIETA' del terreno e degli annessi sovrastanti in virtù di una procura notarile rilasciata dal comproprietario del 10% del terreno il cui testo verrà reso disponibile agli interessati nella *data room*.

Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno constatare personalmente la perizia di stima e direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità sia accedendo agli atti e documenti messi a disposizione nella *data room* con le modalità di seguito indicate, sia esperendo sopralluoghi presso il terreno e raccogliendo le informazioni necessarie presso il Curatore, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore da ogni responsabilità al riguardo.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base € 67.000,00 (sessantasettemila/00), come da offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata già consegnata al Curatore.

Rilanci minimi: € 1.000,00.

FISSA

IL QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA DEL LOTTO RELATIVO AL TERRENO DI CASSACCO

per il **15 settembre 2026** con inizio alle **ore 10.00**, presso lo studio del Curatore sito in Dolo (VE), via Comunetto n. 11.

Termini di presentazione delle offerte

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile d'acquisto, presso lo studio del sottoscritto Curatore Fallimentare, in Dolo (VE), Via Comunetto n. 11 int. 3, entro le ore 12:00 del

giorno lavorativo precedente all'apertura delle buste e alla procedura competitiva. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e pervenire in doppia busta chiusa recante la qualificazione dell'offerta così come di seguito identificata.

L'offerta già a mani del Curatore si intenderà già acquisita al fascicolo della presente procedura competitiva e l'offerente dovrà depositare, anche il giorno stesso della gara, dichiarazioni di cui ai punti g) e h) del punto 1 del paragrafo "Modalità di presentazione" nonché dichiarazione di aver preso visione del presente bando di vendita e di accettarne le condizioni.

Qualificazione delle offerte

L'offerta per ciascun lotto deve essere depositata **per singolo lotto** in doppia busta chiusa: sulla prima (quella che rimane all'interno) sarà indicato, a cura dell'offerente "Tribunale di Venezia – Fallimento 67/2021 – Offerta di acquisto LOTTO TERRENO DI CASSACCO – procedura competitiva del _____ con inizio alle ore __: __".

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore; la data della vendita competitiva, la data e l'ora di presentazione della busta presso lo studio del Curatore. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore avanti il notaio dott.ssa Sara Gottardo del distretto di Venezia alle ore 9.30 del giorno 15 settembre 2026.

Modalità di presentazione

1) L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "*irrevocabile*" e dovrà contenere:

- a) se formulata da persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale fax e PEC, e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestata a proprietà dell'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge), il quale dovrà anche presenziare il giorno fissato per la vendita; se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*;
- b) se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*;
- c) se formulata da persona fisica minorenni, oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà e la menzione degli estremi della autorizzazione del Giudice tutelare;

- d) se formulata da impresa commerciale o altro ente, la ditta ovvero la ragione/denominazione sociale della società o dell'ente, la sede legale, eventuale fax e PEC, il codice fiscale dell'offerente, nonché il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
 - e) l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce l'offerta (*Fallimento n. 67/2021 del Tribunale di Venezia – LOTTO TERRENO DI CASSACCO*);
 - f) la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena ovvero quota di proprietà dell'immobile, come sopra identificato e descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
 - g) la dichiarazione di aver preso attenta visione della perizia di stima e del presente avviso, e di accettare integralmente le relative condizioni ivi indicate;
 - h) la dichiarazione di assunzione dell'obbligo, se acquirente, di provvedere a propria cura e spese alla eventuale bonifica del sito secondo le indicazioni della Procedura e/o le prescrizioni delle Autorità competenti;
 - i) ai sensi e per gli effetti del vigente Testo Unico sulla Privacy, di essere stato edotto/a che i propri dati personali e/o patrimoniali verranno utilizzati nella misura strettamente necessaria alla procedura fallimentare ed ai suoi coadiutori e/o loro sostituti e per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio nei casi previsti di legge, prestando quindi il proprio consenso al loro trattamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, da parte del fallimento e da coadiutori e/o loro sostituti;
 - j) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, non inferiore al prezzo base ovvero all'eventuale offerta minima indicata nel presente avviso;
 - k) le modalità ed il termine di pagamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva (la data di decorrenza deve intendersi dalla data di comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione definitiva effettuata a cura del Curatore all'indirizzo pec ovvero mail comunicato dall'aggiudicatario).
- 2) A corredo dell'offerta dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra:**
- a) se l'offerta è formulata per persona fisica minorenne, anche la copia autentica della autorizzazione del Giudice tutelare;
 - b) se l'offerta è formulata da impresa commerciale o altro ente, anche la visura camerale aggiornata non anteriore a tre mesi e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;
 - c) il documento d'identità del/i sottoscrittore/i dell'offerta, nonché dell'eventuale coniuge dell'offerente e/o dell'eventuale persona fisica minorenn e per cui l'offerta è formulata;

- d) uno o più assegni circolari intestati al “*Fallimento n. 67/2021 del Tribunale di Venezia*”, di importo complessivo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione dell’offerta medesima, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto, salvo il maggior danno.
- 3) Le offerte presentate si intendono irrevocabili ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno ritenute invalide se prive dei contenuti di cui al punto 1, ovvero se carenti degli allegati di cui al punto 2.

Procedura di verifica delle offerte

L’apertura delle buste più interne avverrà **davanti al Notaio dott.ssa Sara Gottardo, del distretto notarile di Venezia, presso lo studio del Curatore sito in Dolo (VE) via Comunetto n. 11, il giorno 15 settembre 2026 ore 10.00.**

Il Notaio dott.ssa Sara Gottardo provvederà alla verbalizzazione delle operazioni di vendita.

Ciascun offerente, ivi compreso l’offerente che ha già eseguito la proposta già a mani del Curatore, sarà tenuto a comparire all’ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità della offerta. In presenza di un’unica offerta valida (tra queste deve comprendersi anche l’offerta già a mani del Curatore), la stessa verrà accolta e il bene sarà automaticamente aggiudicato al soggetto offerente, ferma restando l’applicazione dell’art. 107, comma 4, L.F. in base al quale il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo massimo offerto.

L’aggiudicazione diverrà definitiva qualora non pervengano offerte migliorative ai sensi dell’art. 107, comma 4, L.F. e il Curatore procederà al deposito ex art. 107, comma 5, L.F.

In ipotesi di pluralità di offerte valide (tra queste deve comprendersi anche l’offerta già a mani del Curatore), dopo l’apertura delle buste, si procederà immediatamente a indire una gara informale tra gli offerenti presenti, e ciò sulla base dell’offerta con il prezzo maggiore e con rilancio minimo come sopra indicato, ovvero multipli di esso, nel tempo fissato di un minuto tra un’offerta e l’altra. La gara avrà luogo avanti il Notaio dott.ssa Sara Gottardo nel luogo ed ora sopra identificati.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendono partecipare alla gara 1) il prezzo più alto determina in ogni caso la preferenza dell’offerta; 2) a parità di prezzo sarà preferita l’offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; 3) a parità di cauzione sarà preferita l’offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; 4) a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta, ivi compresa quella già a mani del Curatore.

Il bene verrà aggiudicato all’offerente che all’esito della gara avrà offerto il prezzo maggiore. Gli assegni circolari a titolo di cauzione consegnati dai non-aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta agli assenti.

Resta ferma in ogni caso l'applicazione dell'art. 107, quarto comma, L.F. come sopra indicato. L'eventuale offerta migliorativa dovrà essere formulata e depositata con le medesime modalità. In caso di una o più offerte migliorative, il Curatore fallimentare, verificata la regolarità e tempestività delle offerte, indirà una nuova gara avanti il Notaio dott.ssa Sara Gottardo alla quale potranno partecipare oltre agli offerenti in aumento anche l'aggiudicatario. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla nuova gara, l'aggiudicazione diviene definitiva. Si provvederà senza indugio alla restituzione della cauzione nei confronti dell'offerente non aggiudicatario.

Principali condizioni della vendita - saldo prezzo, spese, trasferimento, consegna e conseguenze dell'inadempimento dell'aggiudicatario

Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che sarà stipulato a ministero del Notaio dott.ssa Sara Gottardo, del distretto di Venezia. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di stipulare il contratto di compravendita, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e ogni somma già versata a titolo di cauzione e di prezzo sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Curatela a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori danni subiti, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

Il Fallimento trasferirà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, vincoli derivanti da convenzioni pubbliche e oneri di qualsiasi natura, anche laddove non evidenziati nella citata perizia di stima. Trattandosi di vendita in ambito di procedura concorsuale, ancorché perfezionata nelle forme privatistiche, il Fallimento presterà garanzia soltanto per evizione, con esclusione di ogni garanzia in ordine sia alla regolarità urbanistica, sia a eventuali vizi e difetti del bene e alla mancanza di qualità dello stesso, anche laddove non evidenziati nella citata perizia di stima. Il bene verrà trasferito con la clausola visto e piaciuto, ferma l'esclusione di qualsivoglia garanzia da parte del Fallimento, al quale non potranno essere imputate eventuali passività ambientali. La vendita sarà eseguita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura o difformità dei beni rispetto a quanto indicato nella perizia sopra citata non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a favore dell'aggiudicatario. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. In ipotesi di difformità edilizie riscontrate dal perito nominato nel corso della procedura, l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spese, domanda di condono edilizio a norma dell'art. 17 Legge 47/1985, come modificato dalla Legge 298/1985, entro 120 giorni dalla data di trasferimento.

Il prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, dovrà essere pagato mediante:

- I. la cauzione allegata all'offerta d'acquisto, trattenuta dal Curatore a titolo di acconto prezzo;

II. il saldo prezzo per l'importo residuo da versare a mezzo assegni circolari intestati al *“Tribunale di Venezia - Fallimento n. 67/2021”*, ovvero bonifico bancario accreditato sul conto corrente del Fallimento in ogni caso entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita.

La stipula dell'atto notarile di trasferimento avverrà solo a seguito dell'integrale versamento del prezzo di vendita. L'aggiudicatario acquisterà il diritto oggetto di vendita nel presente avviso ad avvenuta stipula dell'atto pubblico di compravendita e la consegna dell'immobile avverrà nel più breve tempo possibile successivo al trasferimento.

Ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., il Giudice Delegato provvederà ad emettere apposito decreto in cui verrà ordinata la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile una volta stipulato l'atto notarile di compravendita e pagato integralmente il prezzo con le modalità sopra indicate. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, inerente e conseguente alla vendita (IVA se applicata, l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali, l'onorario notarile per il trasferimento della proprietà dell'immobile) saranno a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri per lo smaltimento di ogni rifiuto riscontrabile in loco.

Nell'ipotesi di inadempimento all'obbligo di versamento del saldo prezzo nei termini sopraindicati e a stipulare l'atto notarile di compravendita alle condizioni sopra indicate, l'aggiudicazione del lotto si intenderà automaticamente revocata e ogni somma versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

Avvertenze sulla procedura competitiva

Il Curatore potrà, a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio, senza obbligo di motivazione ed in qualsiasi momento, **i)** sospendere o interrompere la presente procedura competitiva, temporaneamente o definitivamente, nei confronti di uno o più o di tutti gli interessati/offerti, nonché **ii)** modificare i termini e le modalità di svolgimento della procedura stessa.

Resta salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dagli artt. da 107 ss. L.F. e, in generale, da ogni altra norma di legge. In particolare si avverte che, **i)** ai sensi dell'art. 107 L.F., *“il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”*, e **ii)** ai sensi dell'art. 108 L.F. *“il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere*

dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”.

Ai sensi dell'art. 107 comma 3 L.F., prima del compimento delle operazioni di vendita, sarà data notizia della vendita mediante notificazione a mezzo pec da parte del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale sui beni posti in vendita.

La pubblicazione del presente avviso non integra un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss. del D. Lgs. n. 58/1998. Inoltre, la predetta pubblicazione e/o il successivo deposito di offerte non implica un avvio di trattative per la vendita del complesso immobiliare, né determina diritto alcuno degli interessati e/o degli offerenti a qualsivoglia prestazione da parte della Procedura.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa allo stesso e/o alla presente procedura competitiva, sarà adito il Foro competente.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli interessati e dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/03.

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita tramite pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, del presente avviso per estratto mediante inserzione sul quotidiano *Messaggero Veneto* e sui siti internet www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiusdiziarie.it, www.canaleaste.it e www.asteannunci.it.

Ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c., il presente avviso viene pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un termine non inferiore a 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Per dettagli e informazioni relativi all'azienda posta in vendita si rimanda integralmente alle relazioni tecniche di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati. Sarà altresì predisposta e gestita una Virtual Data Room, atta a caricare documenti riservati inerenti all'azienda in vendita, presso il portale telematico www.portalecreditori.it previa registrazione al portale e alla sottoscrizione dell'accordo di riservatezza.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Fallimentare, dott.ssa Stefania Martignon, con studio in Dolo, via Comunetto n. 11 int. 3 tel. 041/7795758, cel. 3490732586, mail ste.martignon@smstudiocommercialisti.com.

Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo, ovvero almeno 5 giorni lavorativi prima della data di scadenza dell'asta, il Curatore per fissare un appuntamento, salvo diverse indicazioni in *data room*.

Dolo, li 17 giugno 2026

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Stefania Martignon

