

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Reg. fallimenti nr.: 178/13

promossa da: **Massa creditori fallimento Faro Immobiliare spa**

AVVISO DI VENDITA DI BENI MOB/IMMOBILI CON PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 I° co. L.F. 3^a esperimento

Il sottoscritto dott. Giovanni Anfodillo, dottore commercialista in Venezia, nominato curatore del fallimento Faro Immobiliare spa con sentenza 6.12.2013 (pec procedura: faroimmobiliarefallimenti@pec.it), avvisa che il giorno **26 febbraio 2019 ad ore 15:00** presso il proprio studio sito in Venezia, S.Croce 266 (Tolentini, Fondamenta Condulmer) tel. 041/2750780 - fax 041/2750781, procederà con le modalità previste dagli artt. 107 e 108 L.F., alla individuazione tra i soggetti eventualmente interessati, anche per singolo lotto, di quello che per prezzo e condizioni risulterà da preferire ai fini della stipula dell'atto di compravendita dei seguenti beni mobili e immobili facenti parte del complesso sito all'interno del porto turistico di Jesolo (Ve), così censiti:

LOTTO NR. 1: Quota azionaria (nr. azioni 891.883 su 9.062.500) della società Porto Turistico di Jesolo spa, con sede in Jesolo (Ve), Lido, Piazza Rosa dei Venti nr. 1, CF/P.Iva 00617910278, attuale gestore del porto turistico di Jesolo, il tutto come descritto nella perizia di stima redatta dal dott. Leonardo Francesconi, alla quale si rinvia.

Diritti Venduti: piena proprietà

Prezzo base minimo: euro 670.000,00.

Vendita soggetta: imposte d'atto vigenti all'atto del rogito notarile che perfezionerà la procedura di vendita.

LOTTO NR. 2: Terreni in Comune di Jesolo lungo il fiume Sile e relativa capacità edificatoria

Il lotto comprende un appezzamento di terreno composto da diversi mappali catastali, disposto lungo il fiume Sile, su cui insiste un fabbricato in totale rovina ed i relativi diritti edificatori (per la precisa individuazione ci si riporta alla perizia di stima).

Diritti Venduti:

1. Piena proprietà del terreno e del fabbricato in seguito descritti.

2. Capacità edificatoria pari a **mc. 1.180 circa** derivanti dall'indice proprio del terreno in vendita (mq. 4.720 x 0,25 mc/mq. = mc. 1.180) v. Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesolo, art. 64

3. Capacità edificatoria pari a **mc. 4.443 circa** (mq. 17.774 x 0,25 mc/mq = 4.443,5) derivante dai lotti di cui ai mappali nn. 145, 211, 212 del Foglio 78 del Catasto Terreni, a suo tempo acquistati dalla attuale società denominata Porto Turistico e in seguito rivenduti alla medesima società, ma dei quali Faro Immobiliare ha trattenuto per sé la potenzialità edificatoria (si precisa che i suddetti mappati sono il frutto del frazionamento del più ampio mappale n. 55)

Identificazione Catastale:

Catasto terreni:

• Comune di Jesolo, Foglio 79, mappale **458**, Qualità: incolto produttivo, Classe 3, Sup. are 37,10, Reddito Dominicale € 1,34, Reddito Agrario € 0,19, Ditta intestata: Faro Immobiliare per 1/1.

• Comune di Jesolo, Foglio 79, mappale **758**, Qualità: Ente Urbano, Sup. are 04,00, Reddito Dominicale e Agrario - , ditta intestata: senza intestazione.

• Comune di Jesolo, Foglio 79, mappale **1**, Qualità: incolto produttivo, Classe 3, Sup. are 02,10, Reddito Dominicale € 0,08 Reddito Agrario € 0,01 , Ditta intestata: Faro Immobiliare per 1/1.

• Comune di Jesolo, Foglio 79, mappale **7**, Qualità: Ente Urbano, Sup. are 04,00, Reddito Dominicale e Agrario - , Ditta intestata: Faro Immobiliare per 16/18. Frigo Paolina e altri per 2/18. Si evidenzia che il Catasto riporta erroneamente in questo mappale la proprietà per 2/18 di altre ditte.

Catasto Fabbricati:

• Comune di Jesolo, Foglio 79, mappale 7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita, € 97,09 , Ditta intestata: Faro Immobiliare per 1/1.

Confini: il lotto confina coi seguenti mappali del Foglio 79 del Catasto Terreni: a Nord-est col mappale 10 a Sud est con mappale 398, a Sud-ovest con il fiume Sile, a Nord-ovest col mappale 145 del Foglio 78.

Accesso: per accedere al lotto dalla pubblica via si devono attraversare altri terreni ancora di proprietà di Faro Immobiliare e infine il mappale 10 del foglio 79 (argine regionale). Poiché i terreni attraverso i quali si accede al lotto di cui trattasi saranno anch'essi oggetto di vendita da parte della procedura fallimentare si sottolinea la necessità di procedere alla cessione dei beni costituendo specifica servitù di passaggio a favore dei mappali oggetto della presente

trattazione. Per quanto riguarda il mappale 10 (argine regionale) il sottoscritto perito ritiene che possa dirsi costituita servitù di accesso di fatto, in quanto il lotto non è altrimenti accessibile.

Consistenza: la superficie totale del lotto è di circa mq. 4.720 (dato desunto dalle superfici catastali). La superficie del fabbricato, così come risultante dalla pratica di Concessione in Sanatoria è di mq. 45,52 e il volume è di mc. 85,05..

Stato attuale: libero.

Prezzo base minimo: euro 355.000,00.

Vendita soggetta: imposta valore aggiunto e/o imposte d'atto vigenti all'atto del rogito notarile.

LOTTO nr. 3 - Terreni in Comune di Jesolo e aree connesse e annesse denominato "E". e relativa capacità edificatoria nel Porto Turistico di Jesolo

Il lotto comprende alcuni terreni ancora di proprietà di Faro Immobiliare, siti ad ovest della nuova via Anna Frank e all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione "Porto Turistico di Jesolo" e precisamente nel "lotto E" del medesimo Piano di Lottizzazione, caratterizzato da destinazione d'uso "aree pertinenti all'attività portuale, servizi commerciali ricettive direzionali" e con una potenzialità edificatoria specifica (da verificare rispetto all'attuale PAT) di mq. 2.000,00 circa di edilizia "artigianale", compresa l'avio-superficie per atterraggio elicotteri già realizzata e recintata, due cabine Enel, e tutte le infrastrutture, vie di accesso, marciapiedi e impianti presenti di proprietà di Faro Immobiliare; le infrastrutture realizzate pro-quota all'interno dei mappali in vendita (gli impianti elettrici, di illuminazione, idrici, ecc.) di proprietà di Faro Immobiliare, ed i diritti di superficie di alcuni posti auto del mappale 400 del foglio 78 C.T. che Faro Immobiliare ha trattenuto per sé anche per i posti auto di cui ha nel frattempo venduto la proprietà.

Si precisa che rispetto al complesso immobiliare descritto in perizia, la procedura ha già ceduto una porzione immobiliare (area parcheggio oltre via Anna Frank), come precisato nell'allegata integrazione di perizia di stima.

Diritti Venduti: Piena proprietà dei terreni (con le limitazioni al solo diritto di superficie per il mapp. 400, sopra descritto) con la relativa capacità edificatoria descritta in perizia e relativa integrazione e compatibilmente realizzabile rispetto al nuovo PAT, come meglio descritto nell'integrazione di perizia.

Identificazione Catastale:

Catasto dei Terreni Foglio 77, Mapp.806 seminativo di are 54.91 Reddito Dom. € 31,19 Reddito Agr. € 17,02

Catasto dei Terreni Foglio 78, Mapp.463 seminativo di are 9.03 Reddito Dom. € 5,13 Reddito Agr. € 2,80 e Mapp.466 seminativo di are 203.60 Reddito Dom. € 115,67 Reddito Agr. € 63,09.

Catasto dei Fabbricati Foglio 78, Mapp.391 viale Anna Frank piano T Cat.D/1 RC. € 88,00 (Cabina Enel) e Mapp.392 viale Anna Frank piano T Cat.D/1 RC. € 162,00 (Cabina Enel)

Catasto dei Fabbricati Foglio 78 : (dei seguenti mappali è in vendita solo il diritto di superficie in sottosuolo, in quanto la proprietà è stata già venduta o fa parte di altro lotto)

Per tutti: Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq. , Rendita € 36,88, Mapp. 400/subalterni: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47,48.

Consistenza: la superficie totale del lotto è di circa mq. **42.878** (dato desunto dalle superfici catastali) ed è prevista la capacità edificatoria descritta in perizia di mq. 25.851 al lordo delle infrastrutture già presenti e realizzate e cioè dell'eliporto e dell' accesso all'intero complesso dalla via Anna Frank, come meglio descritto nell'integrazione di perizia.

Stato attuale: libero.

Prezzo base minimo: euro 765.000,00.

Vendita soggetta: imposta valore aggiunto e/o imposte d'atto vigenti all'atto del rogito notarile.

LOTTO nr. 4 - Terreni in Comune di Jesolo e aree connesse e annesse denominato "B1 B3" con residua capacità edificatoria di edilizia commerciale/direzionale residenziale all'interno del complesso del porto turistico di Jesolo

Il lotto comprende alcuni terreni ancora di proprietà di Faro Immobiliare, e precisamente:

A. i mappali n. 307, 403, 315, 449, 445, 447, 450 tutti nel foglio 78 del Catasto Terreni.

B. due mappali (precisamente il n. 309 e il n. 432 del foglio 78) ora di proprietà Faro. Tali mappali corrispondono a parte del tracciato di una canaletta di raccolta acqua sottostante al vecchio tracciato della via Anna Frank. La canaletta è stata fisicamente spostata nel corso della realizzazione della nuova ed attuale via Anna Frank.

C. un mappale di proprietà Faro (mapp. n. 452 del foglio 78) sul quale Porto Turistico spa ha realizzato una piscina e un piccolo fabbricato di servizio alla stessa grazie alla cessione quanto a diritto di superficie a Porto Turistico Spa.

Diritti Venduti: Piena proprietà dei terreni (con le limitazioni al solo diritto di superficie per il mapp. 452 fgl. 78, sopra descritto) con la relativa capacità edificatoria descritta in perizia + integrazione della stessa e compatibilmente realizzabile rispetto al nuovo PAT.

Identificazione Catastale:

Catasto Terreni :

Fg. 78 mapp. 307 Qualità: Seminativo, Cl. 4 are 10,34, Redd. Dom. €. 5,87, Redd. Agr. €.3,20

Fg. 78 mapp. 315 Qualità: Semin/ Arbor, Cl. 4 are 02,64, Redd. Dom. €. 1,50, Redd. Agr. €. 0,89

Fg. 78 mapp. 403 Qualità: Seminativo, Cl. 4 are 11,89, Redd. Dom. €. 6,75, Redd. Agr. €.3,68

Fg. 78 mapp. 445 Qualità: Semin/ Arbor, Cl. 4 are 05,54, Redd. Dom. €. 3,15, Redd. Agr. €. 1,86

Fg. 78 mapp. 447 Qualità: Semin/ Arbor, Cl. 4 are 03,96, Redd. Dom. €. 2,25, Redd. Agr. €. 1,33

Fg. 78 mapp. 449 Qualità: Semin/ Arbor, Cl. 4 are 04,08, Redd. Dom. €. 2,32, Redd. Agr. €. 1,37

Fg. 78 mapp. 452 Qualità: Ente Urbano, are 19,39

Catasto Fabbricati:

Fg. 78 mapp. 450 Cat. Area Urbana, Consistenza 6 mq. Rendita -

Fg. 78 mapp. 452 sub. 1 , Cat D/6 , Rendita €. 1.972,00 (in vendita solo proprietà area)

Fg. 78 mapp. 452 sub. 2 , Cat. In corso di costruz. , Rendita - (in vendita solo proprietà area)

Consistenza: la superficie totale del lotto è di circa **mq. 5.784** (dato desunto dalle superfici catastali) ed è prevista la capacità edificatoria residua di mq. 12.856 per "servizi" e cioè commerciale, ricettiva e ristorazione, come meglio precisato in perizia.

Stato attuale: libero.

Prezzo base minimo: euro **950.000,00** compresi i mappali relativi alla frazione della "canaletta", ora acquisiti dalla curatela.

Vendita soggetta: imposta valore aggiunto e/o imposte d'atto vigenti all'atto del rogito notarile.

Le vendite saranno effettuate nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti beni si trovano, siccome esaurientemente descritti nelle perizie e relative integrazioni redatte dal Prof. Arch. Luigi Croce, cui si fa espresso rinvio con pertinenze, accessioni, ragioni, eccezioni , servitù attive e passive, differenze di consistenza ed eventuali opere abusive sanabili; a tal proposito si segnala che nelle perizie sono indicate le trascrizioni ed i vincoli non suscettibili di cancellazione all'atto del trasferimento della proprietà e che tali documenti , sono pubblicati per estratto nei seguenti siti internet: www.asteanunci.it, www.tribunale.venezia.it www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.pvp.giustizia.it oppure sono consultabili per estratto presso il curatore.

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del delegato dott. Giovanni Anfodillo con studio in Venezia, S.Croce 266 entro le ore 12,00 del giorno precedente all'esperimento. Sulla busta dovranno essere indicati il nome del curatore (Dott. Giovanni Anfodillo) ed i riferimenti della vendita (**Fall. 178/13 - 26/2/2019- ore 15:00**). Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

• L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato il bene e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene;
- in caso di partecipazione tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c., c.p.c.;
- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato a pena di esclusione - il tempo e il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta come ulteriormente precisato in seguito.
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente nonchè un assegno circolare non trasferibile intestato "Fall. 178/13 - dott. Giovanni Anfodillo" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

• L'offerta presentata è irrevocabile; la persona o il soggetto giuridico indicato nell'offerta come futura intestataria

del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° comma c.p.c. è tenuta ad essere presente all'udienza sopraindicata.

- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il soggetto con cui contrarre sarà individuato in quello che avrà effettuato il rilancio più alto.
- In caso di offerte che comprendano insieme più lotti, si valuterà l'offerta complessiva in ragione delle offerte dei singoli lotti, valutando in ogni caso la maggiore convenienza dell'offerta e comunque favorendo la partecipazione delle offerte in funzione della massima competitività; qualora tali offerte non fossero confrontabili rispetto ad ulteriori singole offerte, si ammetteranno alla gara dei singoli lotti tutti gli offerenti per tali lotti, ivi compresi coloro che hanno presentato offerta cumulativa per più lotti.
- Nel caso in cui risultino depositate più offerte di pari importo e grado di valutazione e in sede di gara nessuno effettui il rilancio, il soggetto con cui contrarre verrà definitivamente individuato in colui che ha provveduto per primo al deposito tra le pari offerte risultate più alte.
- Le offerte complessive o plurime per più lotti senza specifica indicazione del prezzo offerto per i singoli lotti, le offerte parziali oppure le offerte condizionate all'avverarsi di una determinata condizione e tale condizione non si sia avverata all'atto della gara del singolo lotto, saranno considerate non validamente presentate per il lotto carente dei requisiti e l'offerente sarà escluso dalla partecipazione alla gara per il singolo lotto bandito.
- La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo fatto salvo quanto disposto dalla legge in materia.
Conseguentemente, 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 comunque di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario effettuerà il versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta che non potrà superare i 60 giorni dall'aggiudicazione anche in caso di mancata indicazione del termine, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione che verrà trattenuto dal curatore.
- Consolidatosi il termine previsto dall'art. 107 L.F. ed effettuato l'integrale versamento di quanto sopra, si procederà alla formalizzazione della vendita tramite atto notarile da stipularsi presso il notaio indicato dalla curatela nei tempi stabiliti dallo stesso per il rogito.
- Eseguita la vendita e riscosso il prezzo da parte della curatela e pagate tutte le spese e l'onorario a mani del notaio rogante, il curatore presenterà istanza al Giudice Delegato per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno effettuate trascorsi i termini di legge.
- In ogni caso la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, se non indicato diversamente in perizia, le volture catastali, le spese di trasferimento, l'onorario notarile e quant'altro dovuto al perfezionamento del passaggio di proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si comunica altresì che il curatore, dott. Giovanni Anfodillo, potrà fornire ogni ulteriore informazione previo appuntamento (041/2750780 - studiove@studioaf.it), presso il proprio studio come sopra indicato in orario lavorativo, sabato/domenica/festivi e termini feriali ex L. 742/69 esclusi.

Venezia, 23 novembre 2018

Il Curatore
- dott. Giovanni Anfodillo -

