

TRIBUNALE DI VENEZIA
CONCORDATO PREVENTIVO 55/2013
DISCIPLINARE DI VENDITA 1.2025

1. Vega parco scientifico tecnologico di Venezia Scarl in liquidazione (“**Cedente**”) – in persona del liquidatore giudiziale del concordato preventivo in epigrafe, nonché del suo legale rappresentante – meglio identificato all’articolo successivo e d’ora innanzi indicato come “**Cedente**”, rende noto che, in esecuzione del suddetto concordato preventivo, intende vendere tramite procedura competitiva i beni identificati all’art. 2 e meglio descritti nella perizia di stima redatta in data 08.07.16, 05.07.18, 24.09.18, 07.02.19, 14.06.19, 04.22 e 15.11.24 dall’arch. Ruben Csermely (“**Perizia**”).

2. La procedura competitiva di vendita (“**Procedura**”) è articolata nelle seguenti fasi:

- a) pubblicazione dei documenti di vendita (“**Documenti**”) – cioè bando (“**Bando**”), disciplinare (“**Disciplinare**”) e Perizia, costituenti un *unicum* inscindibile – che, unitamente alle ulteriori informazioni pubblicate nella *virtual data room* (“**Vdr**”), rappresentano il corredo informativo (“**Corredo informativo**”) messo a disposizione dei soggetti interessati all’acquisto dei beni posti in vendita (“**Interessati**”);
- b) presentazione, entro il termine perentorio stabilito dal Bando, delle offerte da parte dei soggetti partecipanti alla gara (“**Partecipanti**”);
- c) celebrazione dell’asta avanti al notaio incaricato (“**Notaio**”, identificato all’articolo successivo);
- d) individuazione della migliore offerta;
- e) aggiudicazione provvisoria;
- f) aggiudicazione definitiva, salvo risoluzione dell’aggiudicazione provvisoria ai sensi degli artt. 107 e 108 del Rd 267/42 (c.d. legge fallimentare, “**Lf**”), nonché delle altre circostanze previste dal presente Disciplinare (art. 8);
- g) stipulazione del contratto di vendita (“**Contratto**”) con l’aggiudicatario definitivo di ciascun lotto (“**Aggiudicatario**”).

3. La Procedura ammette anche la possibilità di presentare domande di partecipazione – irrevocabili ed incondizionate, anche in assenza di altre domande – prima della pubblicazione del Bando (c.d. domande ante bando, “**Dab**”). In tal caso, le domande potranno pervenire anche tramite Pec, con sottoscrizione digitale o analogica, all’indirizzo del Cedente (cfr. art. 1) entro il giorno antecedente a quello di pubblicazione del Bando, secondo le modalità di cui al presente Disciplinare (intendendosi i riferimenti ai Documenti come relativi solamente al Disciplinare ed alla Perizia, che il *successivo* Bando non dovrà contraddire e che pertanto si intende accettato insieme al Disciplinare, mentre la Vdr potrà già essere stata visionata secondo altre modalità). Le Dab dovranno comunque contenere l’incondizionata adesione al presente Disciplinare, che costituirà l’unica regolamentazione della Procedura. L’adesione potrà avvenire anche in tempi successivi, ma comunque prima della pubblicazione del Bando. Qualora ritenute congrue e provvisoriamente ammissibili ad insindacabile giudizio del Cedente, le Dab saranno sottoposte a procedura competitiva nei termini seguenti:

- di esse si darà conto nel successivo Bando in forma anonima, condizione che gli offerenti dovranno accettare esplicitamente a pena di improcedibilità, invitando gli



eventuali altri Interessati a formulare offerte *solo* migliorative rispetto al parametro del prezzo offerto;

- agli offerenti verrà tempestivamente comunicata la pubblicazione del Bando, contenente – tra l'altro – l'indicazione del luogo e del tempo stabiliti per l'eventuale asta;
- gli offerenti avranno la facoltà ma non l'obbligo di partecipare all'eventuale asta e di effettuare rilanci;
- in caso di mancata presentazione di altre domande valide da parte di terzi, si procederà alla relativa aggiudicazione a favore dei proponenti le Dab, secondo il meccanismo ed alle condizioni di cui all'art. 11 del presente Disciplinare;
- varranno comunque, in quanto applicabili, le disposizioni di cui ai Documenti.

La Procedura sarà regolata dalle seguenti condizioni.

1. Soggetto Cedente e Notaio incaricato

Soggetto Cedente:

Vega parco scientifico tecnologico di Venezia Scarl in liquidazione, via delle industrie 13, 30175 Venezia-Marghera, tel. 0415093000, fax 0415093065, sito internet www.vegapark.ve.it, posta elettronica direzione@vegapark.ve.it, posta elettronica certificata “(Pec)” concordato.vega@pec.it. Soggetto all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia.

Notaio incaricato:

Chiara Briguglio, notaio in Noale, iscritta al Collegio notarile di Venezia, con studio in piazzetta del grano 5, 30033 Noale (Venezia), tel. 0415800671, fax 041 5800691, posta elettronica cbriguglio@notariato.it, Pec chiara.briguglio@postacertificata.notariato.it. In caso di impedimento del Notaio incaricato, il liquidatore giudiziale provvederà alla nomina di un sostituto.

2. Oggetto della vendita

Il Contratto ha per oggetto la proprietà dei seguenti beni, costituenti ciascuno un distinto lotto ai fini della Procedura:

LOTTO 1 (“Lotto 1”)

Fabbricati – Edificio Auriga (esclusi i locali dell'azienda di ristorazione)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	3	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	21 ¹	Via della libertà	D/1	-	-	€ 5.240,00
2	397	22	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	24	Via della libertà	F/5	-	-	-
2	397	25	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	28	Via della libertà	D/8	-	-	€ 4.960,00
2	397	29	Via della libertà	D/8	-	-	€ 3.442,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	31	Via della libertà	D/8	-	-	€ 6.738,00
2	397	32	Via della libertà	D/8	-	-	€ 3.710,00
2	397	33	Via della libertà	D/8	-	-	€ 3.452,00
2	397	34	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	35	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	36	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	37	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	38	Via della libertà	C/6	3	16 mq	€ 60,32
2	397	39	Via della libertà	C/6	3	16 mq	€ 60,32
2	397	40	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	41	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	42	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	43	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	44	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	45	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	46	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	47	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	48	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	49	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	50	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	51	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	52	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	53	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	54	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	55	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	56	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	57	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	58	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	59	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	60	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	61	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	62	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	63	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	64	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	65	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	66	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	67	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	68	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	69	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	70	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	71	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	72	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	73	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	74	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	75	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	76	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	77	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	78	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	79	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	80	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	81	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	82	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	83	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	84	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	85	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	86	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	87	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	88	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	89	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	90	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	91	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	92	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	93	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	94	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	95	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	96	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	97	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	98	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	99	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	100	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	101	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	102	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	103	Via della libertà	C/6	3	19 mq	€ 45,24
2	397	104	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	105	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	106	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	107	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	108	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	109	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	110	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	111	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	112	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	115	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	117	Via della libertà	D/8	-	-	€ 16.722,00
2	397	118	Via della libertà	Bene comune non censibile			

¹ Si precisa che l'instestazione catastale per tale subalterno risulta essere la seguente:

1. VEGA PARCO SCIENTIFICO-TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L. con sede in VENEZIA, C.F. 02718360270, Proprietà per 1/1;
2. VEGA ENERGIE S.R.L. con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA, C.F. 03378090363, Diritto di superficie per 1/1 (estraneo alla vendita).

Si precisa che:

- l'edificio Auriga comprende locali adibiti a laboratorio di nanotecnologie (c.d. laboratorio *ex* Nanotech) e relativi spazi tecnici. Il laboratorio comprende degli impianti a servizio degli immobili: essi vengono ceduti quali beni non funzionanti ed eventuali oneri di verifica, riconversione, eventuale ulteriore demolizione e/o asporto saranno a carico dell'Aggiudicatario;
- nei sub. 26 e 30 del mapp. 397 viene correntemente esercitata un'attività aziendale di "ristorante-mensa-bar" (previamente alienata in forza di atto notaio Chiara Briguglio di Noale in data 09.11.23 al n. 10.727 di suo rep., registrato a Venezia 2 in data 15.11.23 al n. 27.563 serie 1T) e pertanto l'Aggiudicatario di questo lotto dovrà acconsentire al prosieguo del suo esercizio in via continuativa, sia da parte dell'attuale conduttore che dei futuri proprietari e/o conduttori della medesima azienda di ristorazione;
- una porzione di circa 35 m² posta al piano terra dell'edificio Auriga (mapp. 397, sub. 25) ed una di circa 60 m² posta all'esterno dell'edificio Auriga (mapp. 397, sub. 22), al pari di un'altra porzione posta in prossimità della punta dell'edificio Auriga, sono soggette alle pattuizioni ed ai vincoli di cui all'art. 8 del contratto di compravendita fra il Cedente ed altro soggetto (cfr. succitato atto notaio Chiara Briguglio di Noale in data 09.11.23). Pertanto, il Cedente e/o i suoi aventi causa si impegnano a consentire la continuità dell'utilizzo delle predette porzioni da parte di tale altro soggetto e/o i suoi aventi causa tramite locazione, concessione o simili forme contrattuali, compatibilmente con la normativa vigente (determinata anche dall'osservanza degli atti e delle istanze amministrative di cui alla Vdr) ed alle condizioni previste nell'atto disciplinante la predetta compravendita di cui all'atto notaio Chiara Briguglio del 09.11.23;
- l'Aggiudicatario del lotto in oggetto (edificio Auriga) e/o i suoi aventi causa dovranno prendere atto che la conduzione della suddetta azienda di ristorazione comporta un uso più intenso del sub. 25, consistente nel passaggio continuativo

degli utenti della mensa e dei dipendenti aziendali, oltreché la fruizione dei bagni comuni posti al primo piano compresi nel succitato sub. 25. Sono inoltre presenti, in adiacenza all'ingresso i) del sub. 26, con una profondità di circa 6 metri, delle attrezzature in proprietà di terzi (mobilio e/o macchinari), il cui regime dovrà essere concordato fra le parti interessate senza oneri per il Cedente.

*****Fine Lotto 1*****

LOTTO 2 ("Lotto 2")

Fabbricati – Edificio Lybra

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
2	398	10 ^l	Via delle industrie 17/A	Bene comune non censibile			
5	862	10 ^l	Via delle industrie 17/A	Bene comune non censibile			
2	398	37 ^l	Via delle industrie 17/A	Bene comune non censibile			
5	862	75 ^l	Via delle industrie 17/A	Bene comune non censibile			
2	398	12	Via delle industrie 17/A	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	398	13	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32
2	398	14	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32
2	398	15	Via delle industrie 17/A	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	398	16	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	17	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	18	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	19 ^l	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	12 ^l					
2	398	20	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	21	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	22 ^l	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	33 ^l					
2	398	23	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	24	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	25	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	26 ^l	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	40 ^l					
2	398	27	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	28	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
2	398	29 ^l	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	61 ^l					
2	398	30 ^l	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 5.608,00
5	862	68 ^l					
2	398	32 ^l	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 12.386,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
5	862	70 ¹					
2	398	38 ¹	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 5.406,00
5	862	76 ¹					
2	398	34 ¹	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 12.386,00
5	862	72 ¹					
2	398	35 ¹	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 12.386,00
5	862	73 ¹					
2	398	36 ¹	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 12.386,00
5	862	74 ¹					
5	862	13	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	14	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	15	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	16	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	17	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	18	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	19	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	20	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32
5	862	21	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	22	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	23	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	24	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	25	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	26	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	27	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	28	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	29	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	30	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	31	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	32	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	34	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	35	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	36	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	37	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	38	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	39	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32
5	862	41	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	42	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	43	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
5	862	44	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	45	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	46	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	47	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	48	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	49	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	50	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	51	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	52	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	53	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	54	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	55	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	56	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	57	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	58	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	59	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	60	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	62	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	63	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	64	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	65	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	66	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	67	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32
5	903	52	Via delle industrie	C/6	3	16 mq	€ 60,32
5	903	58	Via delle industrie	C/6	3	16 mq	€ 60,32
5	903	59	Via delle industrie	C/6	3	15 mq	€ 60,32

¹Si precisa che tali unità immobiliari rappresentano unità immobiliari graffate catastalmente tra di loro, cioè appartenenti a due fogli di mappa distinti ma rappresentanti la medesima unità immobiliare e che pertanto la consistenza indicata è unica per le due particelle.

*******Fine Lotto 2*******

LOTTO 3 (“Lotto 3”)

Fabbricati – Edificio Pegaso 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	392	3 ¹	Via della libertà	Bene comune non censibile ai sub. 1 (pegaso 1) e 5 (Antares)			
5	734	3 ¹	n.5				

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	392	7 ^{1,2,3}	Via della libertà	D/1	-	-	€ 3.480,00
5	734	7 ^{1,2,3}					
2	392	8 ^I	Via delle industrie n. 13 15	D/7	-	-	€ 67.380,00
5	734	8 ^I					
5	734	9	Via delle industrie n. 13 15	Bene comune non censibile			

¹ Si precisa che tali unità immobiliari rappresentano unità immobiliari graffate catastalmente tra di loro, cioè appartenenti a due fogli di mappa distinti ma rappresentanti la medesima unità immobiliare e che pertanto la consistenza indicata è unica per le due particelle.

² Si precisa che l'intestazione catastale per tale subalterno risulta essere la seguente:

1. VEGA PARCO SCIENTIFICO-TECNOLOGICO DI VENEZIA S.C.A.R.L. con sede in VENEZIA, C.F. 02718360270, Proprietà per 1/1;
2. VEGA ENERGIE S.R.L. con sede in CONCORDIA SULLA SECCHIA, C.F. 03378090363, Diritto di superficie per 1/1 (estraneo alla vendita).

³ Si precisa che tale unità immobiliare seppur descritta ed allegata non risulta catastalmente identificata nella Perizia del 2016.

*******Fine Lotto 3*******

LOTTO 4 (“Lotto 4”)

Lotto aggregato

Il presente lotto è costituito dall’aggregazione dei lotti precedenti, numerati da 1 a 3.

*******Fine Lotto 4*******

Si precisa che il perimetro dei lotti o di suoi sottoinsiemi indicato nel presente Disciplinare potrebbe non corrispondere a quello assunto in Perizia per le entità corrispondenti od in qualunque altro documento del Corredo informativo, a causa delle diverse finalità di ciascun documento. Resta inteso che, ai fini dell’identificazione dei beni posti in vendita e di qualunque altro elemento normato dal Disciplinare, quest’ultimo prevarrà su ogni altro documento e che nelle more della stipulazione del Contratto verranno effettuati gli aggiornamenti appropriati delle qualità catastali.

Il prezzo a base d’asta (“**Prezzo a base d’asta**”) dei lotti è indicato nel Bando.

La Procedura prevede le seguenti **condizioni generali** per le vendite.

- a) La vendita di ciascun lotto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni sottostanti, con *i.* l’esclusione della previsione *ex art.* 1538, co. 1, ultima parte, Cc, *ii.* l’inclusione di tutti i patti, obblighi, condizioni, vincoli, anche di destinazione d’uso indicati nel Corredo informativo, nonché *iii.* l’inclusione dell’eventuale mobilio contenuto negli edifici in proprietà del Cedente, nonché di tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali.

- b) La partecipazione alla gara implica la piena e diretta conoscenza di ogni aspetto dei lotti in vendita in ordine alla loro identità, consistenza, qualità, condizione giuridica, nonché il riconoscimento di averli trovati conformi alle proprie esigenze ed alla descrizione di cui al Corredo informativo, con espressa rinuncia – in caso di aggiudicazione – a qualsivoglia pretesa o eccezione inerente dette condizioni, essendo tra l'altro stata offerta ogni possibilità di visita ed approfondimento.
- c) La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, edilizi, ambientali, impiantistici e/o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nei Documenti di vendita, non possono dar luogo né a risoluzione né ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si applica, in ogni caso, l'art. 2922 Cc.
- d) L'Aggiudicatario – preso atto della condizione dei beni siccome indicata nel Corredo Informativo (in particolare sotto il profilo urbanistico, edilizio e manutentivo) – sarà onerato di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, ambientale, sanitaria, di sicurezza del lavoro, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non tassativa. L'Aggiudicatario ne assume pertanto la relativa alea, rinunciando sin d'ora ad ogni azione di garanzia o rivalsa nei confronti del Cedente e/o del liquidatore giudiziale, anche a mente del succitato art. 2922 Cc. Risulteranno pertanto a carico dell'Aggiudicatario, a titolo esemplificativo, tutti gli eventuali obblighi, oneri e costi relativi:
- all'aggiornamento delle schede catastali;
 - agli adeguamenti ed alle regolarizzazioni urbanistiche, se necessarie;
 - al rilascio delle attestazioni di prestazione energetica (Ape), se mancanti;
 - all'ottenimento di agibilità e di titoli abilitativi, se necessari;
 - agli adeguamenti impiantistici, se necessari;
 - alla realizzazione delle opere eventualmente necessarie alla messa in sicurezza dei beni, in forza delle disposizioni vigenti (fra cui, in materia ambientale, l'art. 245 del Dlgs 152/06) e dell'attività esercitata. Il Cedente si impegna, senza oneri per sé, ad assentire l'esecuzione di tali opere, laddove necessario.
- e) I beni immobili oggetto della presente vendita sono compresi nell'ambito del Sin (Sito di interesse nazionale) di Porto Marghera a mente del Dlgs 152/06, in virtù del quale è stato sottoscritto un contratto di transazione con il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare in data 06.10.10 (cfr. Vdr), i cui effetti l'Aggiudicatario dovrà accettare e nei cui obblighi dovrà subentrare, tenendo il Cedente mallevato da ogni ulteriore obbligo nei confronti del prefato Ministero e di terzi (cfr., in particolare, gli artt. 5, 6 e 7 del predetto contratto di transazione).
- f) Le qualità urbanistiche, le relative istanze di variazione e le destinazioni d'uso attuali dei beni immobili oggetto della presente vendita sono descritte, oltreché nel Corredo informativo, presso il Sit del Comune di Venezia (cui pertanto si rinvia).
- g) I beni immobili dei Lotti predetti appartengono ad un'area edificata in base al piano di recupero di iniziativa pubblica "Ex ceneri", approvato con deliberazione del consiglio comunale di Venezia n. 199 del 23.09.96 (con allegata convenzione urbanistica sottoscritta il 17.02.97), siccome modificato con deliberazione consiglio

comunale di Venezia n. 10 del 22/23.01.01 (con allegata convenzione urbanistica sottoscritta il 20.11.01). Lo stato di attuazione del piano (attualmente scaduto per decorrenza del termine) e la relativa situazione urbanistica sono descritti in Perizia, cui pertanto si rinvia.

Gli Aggiudicatari di tali beni dovranno prendere atto ed accettare che:

1. l'area in esame è interessata dall'atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data 21.02.97 rep. 54080, registrato a Mestre in data 25.02.97 al n. 516 atti privati, trascritto a Venezia in data 11.03.97 ai n.ri 6288/4486;
2. le opere di urbanizzazione assolvono gli standard urbanistici previsti dalla convenzione *de qua* non siano ancora state cedute/asservite ed, in parte, collaudate. L'Aggiudicatario fornirà pertanto il proprio consenso ed accettazione:
 - a) alla conclusione di tali attività (collaudo e cessione/asservimento, ancorché non riferite a beni oggetto della presente vendita), anche sulla base di quanto fosse richiesto dalla pubblica amministrazione. A tal fine, va segnalato che nella deliberazione Gc 185 del 04.16.18 il Comune di Venezia ha attestato che *“le previsioni del Piano di Recupero hanno avuto completa attuazione (sia quelle relative alle opere di urbanizzazione, sia quelle attinenti l'edificazione privata), ad eccezione del trasferimento al Comune di Venezia delle opere di urbanizzazione e della costituzione delle servitù di uso pubblico previste dal piano attuativo”*;
 - b) all'esistente condizione urbanistico-edilizia dei beni di cui ai lotti in oggetto, sia per quanto derivante dagli strumenti urbanistici attualmente incidenti (consultabili, oltreché nella Vdr, presso il Sit del Comune di Venezia), sia con riferimento al *“Progetto di riallocazione degli standard urbanistici del complesso Vega I”* di cui alla domanda presentata dal Cedente all'amministrazione comunale in data 23.12.16 (cfr. Vdr, cartella “3. Situazione urbanistica/3.3 Riallocazione standard Vega I”), domanda a cui gli Aggiudicatari dovranno ad ogni effetto subentrare (con contestuale liberazione del Cedente), accettando quanto ivi proposto;
3. la cessione dei beni in oggetto comprende:
 - a) beni e locali a servizio o dell'intero Parco scientifico e tecnologico di Venezia o di singoli edifici. Tali beni sono stati opportunamente accatastati come beni comuni non censibili e pertanto saranno oggetto di cessione solo pro-quota millesimale derivante dall'accatastamento come beni comuni non censibili. Gli Aggiudicatari accettano sin d'ora la prefata destinazione e classificazione dei beni, così come accettano sin d'ora l'imposizione delle relative servitù e comunque del diritto di passaggio di acquedotto, elettrodotto, posizionamento di reti telefoniche e dati. Tali beni saranno ceduti, siccome in effetti essi sono, come beni comuni all'edificio o agli edifici a cui appartengono e asserviti per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 Cc) a tutti gli altri subalterni insediati del Parco che se ne giovano e come tali compresi e soggetti alla disciplina di cui all'art. 1117-bis Cc;
 - b) edifici interconnessi sotto il profilo delle reti tecnologiche e di trasmissione dati. Tali beni saranno ceduti quali beni comuni ex art. 1117-bis e gli Aggiudicatari saranno liberi di utilizzarli in regime di condominio e/o di separarvisi a propria cura e spese. Dovrà essere comunque garantito

l'accesso e la connessione con gli edifici che dovessero rimanere in proprietà del Cedente e/o dei suoi aventi causa;

- c) l'utilizzo di beni soggetti alle norme di cui al "*Regolamento per la gestione e manutenzione dei beni di uso comune del VEGA – Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia scarl*" (deliberazione della giunta comunale di Venezia n. 534 del 15.12.06). In forza di quanto precede, gli Aggiudicatari subentreranno pro-quota nei diritti e negli obblighi di contribuzione alla manutenzione e gestione dei beni di uso comune in base ai criteri previsti dal suddetto regolamento e comunque dagli artt. 1117-bis e 1123 Cc (sul punto, cfr. Perizia, pagg. 40-2). Gli Aggiudicatari riconoscono siffatta circostanza per effetto del frazionamento dei beni dell'intero Parco ed accettano che tale circostanza sia iscritta nei Contratti come presa d'atto-accettazione della situazione esistente, sia quale espresso patto convenzionalmente accettato. Si fa inoltre presente che il 21.04.23 è stata formalizzata la costituzione del supercondominio "Vega", regolato dall'art. 1117-bis Cc ed avente ad oggetto i beni compresi nell'art. 1 della succitata deliberazione della giunta comunale di Venezia n. 534 del 15.12.06, secondo le consistenze e le carature di cui all'art. 39 della bozza dello schema di ripartizione dei costi redatto da Insula Spa nel 2015 ed allegato al verbale di costituzione che ad oggi regola le ripartizioni delle spese comuni. Gli Aggiudicatari succederanno nei diritti e negli obblighi facenti capo al Cedente nei confronti del nominato supercondominio Vega, secondo le disposizioni di cui all'art 63 disp. att.ne Cc. Il Cedente precisa che, con riferimento alle quote millesimali di tale supercondominio, sono in corso di redazione le relative tabelle millesimali e che il supercondominio medesimo ha già assunto – all'atto di pubblicazione del Disciplinare – l'esercizio delle reti energetiche e pertanto gli Aggiudicatari dovranno rivolgersi allo stesso per i relativi approvvigionamenti;

- d) per quanto concerne i beni e/o i servizi comuni di cui ai precedenti punti a)-c), l'Aggiudicatario riconosce che per effetto della vendita separata risulta costituito un supercondominio in relazione a detti beni, dovendosi applicare agli impianti comuni come sopra indicati le norme di cui agli artt. 1117-bis e ter Cc. e comunque si impegna a non opporvisi in ogni possibile sede. In ogni caso, per effetto della vendita e senza ulteriori oneri, gli Aggiudicatari avranno *i.* il libero accesso a titolo gratuito ai predetti beni di uso comune, *ii.* il libero esercizio delle servitù di impianto (elettrodotto, acquedotto, reti tecniche, reti gas, etc.) e di passaggio, a carico del Cedente e/o dei suoi aventi causa e/o degli eventuali diversi proprietari dei fondi finitimi, siccome esistenti anche per destinazione del padre di famiglia.

In ogni caso, il Cedente si riserva la facoltà di regolare – all'atto del Contratto e con apposito regolamento e/o disposizione contrattuale – l'uso dei beni o servizi che dovessero risultare, a seguito dell'Aggiudicazione e per effetto della vendita, comuni a più immobili *ex* artt. 1117 e 1117-bis Cc;

4. nella Torre tecnologica dell'edificio Porta dell'innovazione (mapp. 402, sub 5) al piano terra insistano apparati tecnici (cabina di consegna Enel e celle di distribuzione) al servizio dell'intero Parco e di tutti i mappali allo stesso afferenti;

5. le unità immobiliari appartenenti all'edificio Lybra, facenti parte del Lotto 2, sono soggette al "*Regolamento del condominio Venice Gateway*", avente carattere contrattuale, mentre per quelle appartenenti agli edifici Auriga e Pegaso sono in corso di redazione le relative tabelle millesimali, che – se approvate entro la data prevista dall'art. 3, penultimo comma, per la modificabilità della Vdr – saranno pubblicate nella Vdr medesima. Qualora non approvate entro la data suddetta, il Cedente – in relazione e ai beni venduti – si asterrà del tutto dalla loro approvazione, rimettendo tale attività agli acquirenti dei beni medesimi;
6. gli Aggiudicatari dovranno provvedere, entro sei mesi dal Contratto, a (a) dotarsi di autonomi accessi alle reti idriche, elettriche e gas; (b) separare gli enti edilizi acquistati dai rimanenti; (c) separare gli impianti di riscaldamento, raffrescamento, antincendio, telefonici e dati, sempreché non ritengano di voler proseguire con una gestione condominiale. Sino all'effettività della separazione degli accessi al servizio universale, gli Aggiudicatari continueranno con le attuali modalità di gestione rimborsando il Cedente o i suoi aventi causa – a semplice richiesta – dei costi dei relativi servizi secondo le proprie carature millesimali (od una loro stima, qualora le tabelle millesimali non siano state approvate ai sensi del punto precedente). A tal fine gli Aggiudicatari sottoscriveranno con il Cedente, all'atto della stipula del Contratto, un apposito contratto di fornitura dei predetti servizi per il trimestre successivo alla vendita, onde assicurare una transizione ordinata delle forniture medesime. Una volta trascorso tale trimestre, il Cedente – siccome soggetto a misura concorsuale – non potrà comunque garantire la prosecuzione dell'erogazione di detti servizi e sarà comunque esente da responsabilità nel caso di interruzione dell'erogazione. Sono fatte salve le previsioni di cui al punto 3, lett. d), del presente articolo.
- h) Sugli edifici Auriga e Pegaso 1 sono installati degli impianti fotovoltaici in proprietà di altro soggetto, titolare di diritti (superficie, servitù o comodato) sulle rispettive superfici: cfr. atto notaio Aldo Fiori di Carpi del 02.03.12 rep. 221469 e contratto di comodato del 02.03.12 (entrambi disponibili nella Vdr). Gli Aggiudicatari dovranno pertanto subentrare nei predetti rapporti giuridici attivi e passivi già facenti capo al Cedente, ed in particolare nel succitato contratto di comodato che il Cedente si è impegnato, al pari degli altri, a "*rendere opponibile [...] ai propri aventi causa*" (cfr. contratto di comodato cit., pag. 3). Si precisa che i Contratti comprenderanno anche le porzioni immobiliari gravate dai succitati diritti in favore di terzo, come peraltro evidenziato (per i diritti di superficie) in calce alle tabelle dei dati catastali. Si precisa infine che gli Aggiudicatari non potranno impedire l'esercizio unitario (e comunque conforme alle disposizioni del "conto energia" sulla base del quale fu realizzato) dell'impianto fotovoltaico da parte del predetto soggetto terzo, a favore del quale furono istituiti i prefati diritti.
- i) Sull'edificio Lybra sono installati degli impianti di radio telecomunicazione in proprietà di altri soggetti, titolari di un diritto d'uso (locazione o comodato) sulle rispettive superfici. Gli Aggiudicatari dovranno pertanto subentrare in tutti rapporti attivi e passivi già facenti capo al Cedente convenzionalmente opponibili agli aventi causa e comunque accetteranno la cessione di tali contratti.
- I beni dei lotti indicati al precedente punto g) sono oggetto di una pluralità di contratti attivi (locazione, concessione di servizi, incubazione in incubatore certificato ex art. 25, co. 5, DL 179/12, ecc.), puntualmente elencati nella Vdr ad

una specifica data di riferimento. All'atto della stipulazione del Contratto gli Aggiudicatari subentreranno automaticamente in tali contratti, ivi compresi quelli eventualmente stipulati successivamente alla data di riferimento.

I depositi cauzionali relativi ai predetti contratti (pari, di norma, a due mensilità per i contratti di concessione servizi [uffici/laboratori] e tre mensilità per i contratti di concessione parcheggi [posti auto coperti]) resteranno nella disponibilità del Cedente e non saranno pertanto ceduti agli Aggiudicatari, assumendone quest'ultimi i relativi oneri ed obblighi nei confronti degli attuali conduttori e/o concessionari, senza rivalsa o regresso nei confronti del Cedente.

Nel caso in cui un contratto attivo si riferisca a beni appartenenti a lotti diversi, gli eventuali diversi Aggiudicatari di tali beni si impegnano a garantire la continuazione del contratto ceduto nella sua interezza, assumendo opportuni accordi tra di loro e/o con l'utente conduttore.

Nessuna eccezione, richiesta indennitaria e/o risarcitoria potrà essere svolta – da parte degli Aggiudicatari – nei confronti del Cedente in ordine agli obblighi derivanti da tali atti.

Il Cedente non assume, infine, alcuna responsabilità e/o garanzia in ordine alla solvibilità, all'attività e/o all'uso attualmente svolti dagli utenti e/o dei conduttori degli immobili posti in vendita e degli altri presenti nel Parco scientifico e tecnologico di Venezia.

3. Corredo informativo

Fermo restando quanto indicato al punto c) dell'art. 2 del presente Disciplinare, gli Interessati potranno accedere all'intero Corredo informativo previa richiesta scritta da inviarsi esclusivamente tramite messaggio Pec (al cui indirizzo mittente sarà inviata la risposta) all'indirizzo Pec del Cedente (cfr. art. 1), che fornirà le credenziali di accesso all'area riservata del proprio sito internet, dove tale Corredo sarà pubblicato in una Vdr. Si precisa che l'ordine di esposizione dei dati nella Vdr non deve considerarsi significativo: pertanto gli Interessati dovranno assicurarsi di aver visionato e compreso tutto il contenuto della Vdr, a prescindere dalla nomenclatura impiegata per organizzare i documenti.

La richiesta di cui sopra dovrà riportare:

- i dati identificativi del richiedente, con allegata copia di un documento d'identità in corso di validità;
- la dichiarazione che il richiedente agisce in qualità di soggetto Interessato e/o per conto di un unico eventuale altro soggetto Interessato, a cui dovranno essere trasferiti cumulativamente gli obblighi di cui al punto successivo;
- la dichiarazione – per sé e/o per l'eventuale altro soggetto Interessato – di adesione all'impegno di riservatezza sull'uso delle credenziali di accesso e dei dati resi disponibili. Essi vengono messi a disposizione al solo fine di consentire la formulazione di un'offerta e non possono essere utilizzati altrimenti; se scaricati, non possono subire alcun trattamento e debbono essere comunque distrutti al termine della Procedura.

Alla luce di quanto precede, il testo della richiesta dovrà essere il seguente:

Il sottoscritto, [dati identificativi], chiede il rilascio delle credenziali di accesso all'area riservata del sito internet di Vega, allo scopo di consultare la virtual data room

messa a disposizione dei soggetti interessati all'acquisto dei beni di cui alla vendita 1.2025.

Il sottoscritto dichiara di agire in qualità di soggetto interessato e/o per conto di un unico eventuale altro soggetto interessato all'acquisto dei beni succitati.

Il sottoscritto esonera il Cedente e la liquidatela da ogni responsabilità inerente la completezza e correttezza della succitata virtual data room, essendo stata essa redatta in regime di vendita forzata.

Il sottoscritto dichiara infine di aderire agli impegni di riservatezza sull'uso delle credenziali di accesso e dei dati resi disponibili, ai sensi dell'art. 3 del disciplinare di vendita.

Allega copia di un documento d'identità in corso di validità.

Entro la data iniziale del periodo previsto dal Bando per ricevere le offerte, il Cedente si riserva di valutare (autonomamente o su richiesta dei soggetti Interessati) eventuali ulteriori necessità o richieste informative, che potranno dar luogo a modificazioni (integrazioni e/o rettifiche) dei dati pubblicati nella Vdr. In tal caso, verrà data comunicazione pubblica con le modalità di cui al successivo art. 15, co. 2, dell'esistenza di eventuali aggiornamenti della Vdr.

Si precisa infine che:

- le predette richieste informative provenienti dagli Interessati potranno essere inoltrate solo dai soggetti accreditati secondo le modalità e per gli effetti di cui ai commi precedenti;
- per quanto il Corredo Informativo sia stato redatto con ogni possibile cura, esso potrebbe presentare lacune o imprecisioni, essendo onere dei Partecipanti compiere ogni ulteriore indagine ritenuta opportuna, anche in sede di preventivo sopralluogo obbligatorio per ciascun lotto;
- la redazione della Vdr non fa in ogni caso venir meno la condizione che la vendita avvenga sulla base di quanto previsto dall'art. 2922 Cc.

4. Sistema di aggiudicazione

Il sistema di aggiudicazione consiste nell'asta avanti al Notaio, da effettuarsi per ciascun lotto sulla base delle offerte valide ricevute in esito alla pubblicazione del Bando di vendita.

L'aggiudicazione provvisoria ha luogo a favore del soggetto che offra il prezzo migliore, secondo le modalità descritte all'art. 11.

L'aggiudicazione provvisoria si considera definitiva qualora non venga sospesa o revocata ai sensi del successivo art. 8.

5. Soggetti ammessi a partecipare

Sono ammessi a partecipare:

- le persone fisiche;
- gli enti pubblici o privati, regolarmente costituiti ai sensi di legge.

Ciascuno dei Partecipanti può agire:

- in nome e per conto proprio;
- in nome e per conto di un soggetto terzo (non può agire per più soggetti terzi o per sé ed un soggetto terzo);
- per persona da nominare.

Nel caso di partecipazione tramite procura speciale, le offerte, l'aggiudicazione e il Contratto si intendono fatti in nome e per conto della persona rappresentata, mentre nel caso di persona da nominare il Partecipante può nominare la persona all'atto dell'aggiudicazione provvisoria, ovvero entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione provvisoria stessa. Se il Sottoscrittore non faccia nel termine utile la nomina, o essa non avvenga secondo quanto previsto dall'art. 1402 Cc, o la persona indicata non abbia i requisiti necessari per concorrere alla gara, il Partecipante è considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

6. Condizioni ostative

Possono partecipare alla Procedura i soggetti che si trovino nella condizione di cui all'art. 9, punto 1.c), *infra* e non versino in una delle condizioni di cui all'art. 9, punto 1.d), *infra*.

Verificandosi una di tali circostanze successivamente alla presentazione dell'offerta, il Partecipante è tenuto a comunicarlo immediatamente al Cedente e ad astenersi dagli atti successivi.

7. Cauzione

A garanzia dell'offerta da presentare, i Partecipanti alla gara dovranno effettuare un deposito cauzionale pari al 10% del Prezzo a base d'asta per ciascun lotto, siccome stabilito dal Bando (tranne che nel caso di Dab in cui il deposito cauzionale sarà pari al 10% del prezzo offerto), mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura (indicando quale beneficiario "*Vega Scarl in concordato preventivo*") o bonifico bancario (nel conto intestato alla procedura presso CiviBank Spa, Iban IT 32 E 05484 02000 CC0171000434, indicando la causale "*Cauzione vendita 1.2025 lotto n*", dove la lettera *n* andrà sostituita con il numero del lotto cui il deposito afferisce). Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione del deposito cauzionale.

Ai non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito immediatamente se costituito tramite assegni circolari, ovvero entro 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria se costituito tramite bonifico bancario.

Il deposito cauzionale in argomento verrà trattenuto dal Cedente nei casi previsti dal presente Disciplinare, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

8. Sospensione

La Procedura di vendita dei beni può essere sospesa da parte degli organi della procedura concordataria ai sensi degli artt. 107, co. 4, e 108, co. 1, Lf. Pertanto, l'aggiudicazione provvisoria è risolutivamente condizionata (e quindi diverrà inefficace) alla sospensione da parte degli organi della procedura concordataria. In tal caso, il Cedente provvederà a restituire la cauzione senza maggiorazione di interessi o indennità alcuna, e nei suoi confronti non potrà essere avanzata alcuna pretesa o addebitata alcuna responsabilità.

Il Cedente si riserva, inoltre, la facoltà di sospendere o revocare in ogni momento la Procedura e/o di non procedere alla vendita, totalmente o parzialmente, a suo insindacabile giudizio e senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti. Anche in questo caso, il Cedente provvederà a restituire la cauzione senza maggiorazione di interessi o indennità alcuna.

9. Modalità di presentazione dell'offerta e documentazione richiesta



Per partecipare alla gara gli Interessati dovranno presentare un plico per ciascun lotto, contenente al suo interno – a pena di esclusione – i seguenti documenti relativamente ai beni per i quali si partecipa alla gara:

1. domanda di partecipazione alla gara, redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta da una persona fisica (“**Sottoscrittore**”) che intenda diventare essa stessa proprietaria dei beni o che agisca *i.* quale rappresentante del soggetto Partecipante (che potrà a sua volta agire per persona da nominare), o *ii.* per persona da nominare. La domanda dovrà riportare:

- a) dati identificativi del Sottoscrittore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio Pec, stato civile e regime patrimoniale), l’eventuale indicazione del soggetto rappresentato (con i relativi dati identificativi) ed il titolo della rappresentanza. Se il Sottoscrittore non agisce in qualità di rappresentante ed è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) indicazione inequivoca della gara e del lotto per cui si partecipa;
- c) attestazione che il Sottoscrittore e, se diverso, il Partecipante posseggono la piena e completa capacità d’agire;
- d) se il Partecipante è un’impresa individuale o collettiva iscritta nel registro delle imprese, attestazione che l’impresa è iscritta nel registro delle imprese e non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione straordinaria o di concordato preventivo o che nei propri riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni (o equivalenti ai sensi della legislazione vigente nello Stato di appartenenza);
- e) dichiarazione di aver preso completa visione dei Documenti di vendita nonché delle ulteriori informazioni contenute nella Vdr e di accettarne integralmente ed incondizionatamente il contenuto. In particolare, l’Interessato dovrà dichiarare di aver attentamente valutato tutte le situazioni previste nel Corredo informativo che comportino il subentro in situazioni giuridiche già facenti capo ai Cedenti e di accettarle liberamente per effetto della partecipazione alla Procedura;
- f) dichiarazione di aver preso completa visione dei beni costituenti i lotti posti in vendita tramite apposito sopralluogo e di averli trovati conformi a quanto indicato nei Documenti e nella Vdr, nonché dichiarazione di essere a conoscenza della condizione urbanistico-edilizia dei beni medesimi;
- g) dichiarazione di impegnarsi a corrispondere, entro la data di perfezionamento del Contratto, il prezzo offerto in sede di gara (*id est*, quello di aggiudicazione);
- h) offerta economica – irrevocabile ed incondizionata – che dovrà contenere l’indicazione, oltre che in cifre anche in lettere, della somma che l’interessato offre per l’acquisto del lotto, con le seguenti precisazioni:
 - per ciascuno dei Lotti 1-3 non saranno ammesse offerte di importo inferiore al 75% dei Prezzi a base d’asta. Per i lotti in cui sono pervenute delle Dab accettate (e come tali esposte nel Bando), l’offerta dovrà essere superiore rispetto al prezzo offerto nella relativa Dab, siccome indicato nel Bando. L’offerta si considera superiore rispetto al prezzo offerto nella Dab se l’aumento proposto è almeno pari al rilancio minimo di cui all’art. 11, punto A, lett. a);
 - per il Lotto 4 (Lotto aggregato) il Prezzo a base d’asta risulterà dalla sommatoria dei Prezzi a base d’asta dei lotti componenti il Lotto aggregato,

qualora per detti lotti non siano pervenute delle Dab accettate. In tal caso non saranno ammesse offerte di importo inferiore al 75% del Prezzo a base d'asta.

Nel caso in cui per uno o più di tali lotti siano invece pervenute delle Dab ammissibili (e come tali esposte nel Bando), il Prezzo a base d'asta risulterà dalla sommatoria dei Prezzi a base d'asta e dei prezzi offerti (rispettivamente, in assenza o presenza di Dab) per ciascun lotto, mentre l'offerta dovrà essere superiore all'importo minimo ammissibile pari alla sommatoria del 75% dei Prezzi a base d'asta e dei prezzi offerti (rispettivamente, in assenza o presenza di Dab) per ciascun lotto. L'offerta si considera superiore rispetto all'importo minimo ammissibile se l'aumento proposto è almeno pari al rilancio minimo di cui all'art. 11, punto A, lett. a). Infine, qualora per il Lotto 4 sia pervenuta una Dab ammissibile (e come tale esposta nel Bando), l'offerta per il medesimo Lotto 4 dovrà essere superiore rispetto al prezzo offerto nella relativa Dab, siccome indicato nel Bando. L'offerta si considera superiore rispetto al prezzo offerto nella Dab se l'aumento proposto è almeno pari al rilancio minimo di cui all'art. 11, punto A, lett. a).

Inoltre non saranno ammesse offerte parziali, condizionate, indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà tenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Cedente;

2. copia fotostatica del documento di identità del Sottoscrittore;
3. se il Sottoscrittore agisce quale rappresentante di altro soggetto, documento estratto dal registro delle imprese (ovvero statuto societario ed altra documentazione in caso di ente non iscritto al registro imprese) od altro idoneo documento da cui risultino i poteri di agire in nome di terzi ai fini della partecipazione alla gara. Eventuali procure speciali, conferite per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dovranno essere prodotte in originale od in copia conforme all'originale. Non sono accettate procure generali, né procure collettive;
4. ricevuta del bonifico bancario con codice identificativo dell'operazione, o assegni circolari non trasferibili, attestanti l'avvenuto versamento del deposito cauzionale di cui all'art. 7.

I plichi devono essere idoneamente sigillati e controfirmati su tutti i lembi di chiusura e dovranno pervenire al Notaio (all'indirizzo di cui all'art. 1), nei termini previsti dal Bando, esclusivamente con una delle seguenti modalità alternative:

- a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata. Non è ammessa la presentazione tramite Pec;
- mediante consegna a mani. In quest'ultimo caso il Notaio (a firma propria o di un suo rappresentante o dipendente) rilascerà apposita ricevuta.

In entrambi i casi i plichi dovranno pervenire al Notaio dalle ore 09:00 alle ore 12:00, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi.

I plichi devono recare all'esterno – oltre all'indicazione del Partecipante e all'indirizzo dello stesso – le indicazioni relative all'oggetto della vendita (*"Vega, vendita 1.2025 lotto n"*, dove la lettera *n* andrà sostituita con il numero del lotto cui il plico afferisce:

non sono ammessi plichi contenenti offerte per più lotti). Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo: ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante; tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

10. Altre condizioni generali

Non è consentita, direttamente o indirettamente, la presentazione di più offerte relative allo stesso lotto da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

Il Cedente si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni prodotte dai Partecipanti.

Resta inteso che l'assenza e/o la non veridicità delle dichiarazioni comporteranno, oltre alle ulteriori conseguenze di legge, *i.* l'esclusione dalla gara, o *ii.* la decadenza dall'aggiudicazione anche provvisoria, se avvenuta, per fatto imputabile all'aggiudicatario. Il Cedente – nel caso *ii.* – avrà diritto ad escutere la cauzione prestata, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'offerta (o la Dab), originaria o rilanciata ai sensi dell'art. 11, si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile a partire dalla data di sua presentazione fino alla stipulazione del Contratto (se il Partecipante è l'aggiudicatario provvisorio) o fino all'aggiudicazione provvisoria (se il Partecipante non è l'aggiudicatario provvisorio).

Il verbale di gara non tiene luogo del Contratto.

Il presente annuncio costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico *ex art.* 1336 Cc, né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 Dlgs 58/98.

I Partecipanti con la propria partecipazione riconoscono:

- di aver preso integrale visione dei Documenti di vendita e di accettarne integralmente ed incondizionatamente il contenuto;
- di aver preso integrale visione delle ulteriori informazioni contenute nella Vdr e di accettarne integralmente ed incondizionatamente il contenuto.

Con riferimento a quant'altro legato alla vendita e non disciplinato nei Documenti, si applicano gli artt. 182, co. 4 e 5 e 105-108-ter Lf, in quanto compatibili.

11. Modalità di aggiudicazione

L'esecuzione della procedura per l'individuazione del soggetto aggiudicatario è affidata al Notaio.

Il Notaio sarà presente nel luogo e nel tempo previsti dal Bando insieme al liquidatore giudiziale, al legale rappresentante della società Cedente ed ai Partecipanti (l'assenza di un Partecipante comporta l'automatica rinuncia alla partecipazione alla fase d'asta).

Egli provvederà innanzitutto a verificare l'ammissibilità di ciascuna offerta pervenuta, disponendo preliminarmente all'eventuale esclusione dei Partecipanti la cui offerta è affetta da irregolarità sanzionate espressamente con l'esclusione ai sensi dei Documenti.

A questo punto si procederà nel modo seguente.

A. Per ciascuno dei Lotti 1-3 (nell'ordine che il Notaio riterrà opportuno):

- a) nel caso di più offerte valide, indire immediatamente e nella stessa seduta un'asta con rilanci minimi in aumento pari ad € 50.000,00 tra gli offerenti validi, assumendo come prezzo base la maggiore tra le offerte economiche di cui all'art. 9 portate dalle offerte valide. Il tempo massimo disponibile per effettuare un rilancio è di due minuti, dopodiché l'asta si considera conclusa a favore del soggetto che abbia proposto l'ultimo rilancio valido. Possono partecipare all'asta solo i medesimi soggetti che hanno sottoscritto l'offerta originaria, o loro procuratori speciali che dovranno produrre la procura in originale o in copia autentica, purché presenti alla seduta.
- Qualora non vi siano rilanci rispetto ad una pluralità di offerte economiche diverse validamente pervenute, l'asta si considera conclusa a favore del soggetto (ancorché non presente alla seduta) che abbia proposto l'offerta maggiore.
- Qualora non vi siano rilanci rispetto ad una pluralità di offerte economiche uguali validamente pervenute, l'asta si considera conclusa a favore del soggetto (ancorché non presente alla seduta) che abbia proposto l'offerta estratta a sorte fra tali offerte uguali;
- b) individuare la migliore offerta, intesa come l'unica pervenuta o quella fissata tramite il meccanismo d'asta di cui al precedente punto a). Si precisa che tra le offerte pervenute vanno senz'altro considerate anche le Dab, di cui al punto 3 delle premesse al presente Disciplinare, e che in assenza di altre offerte valide l'aggiudicazione avverrà in favore della Dab costituente la migliore offerta, salva la prelazione per l'offerta relativa al Lotto aggregato di cui al successivo punto B;
- c) calcolare – ai fini del punto successivo – la *sommatoria delle migliori offerte*, precisandosi che tale valore sarà ottenuto sommando le migliori offerte presentate per ciascun Lotto 1-3 ed il valore zero per i lotti (sempre compresi tra 1 e 3) su cui non sia pervenuta offerta alcuna.

B. Per il Lotto 4 (c.d. Lotto aggregato):

- a) laddove sia pervenuta per il Lotto in esame un'unica offerta, superiore o uguale alla *sommatoria delle migliori offerte* (determinata ai sensi del precedente punto c), si procederà senz'altro all'aggiudicazione dei beni costituenti il Lotto aggregato in favore dell'offerente per il Lotto aggregato. Nel caso contrario (unica offerta per il Lotto 4 inferiore alla *sommatoria delle migliori offerte*), all'unico offerente aggregato (non saranno infatti ammessi ulteriori rilanci da parte degli offerenti per i singoli lotti) verrà offerta la facoltà di rilanciare la propria offerta in misura superiore o uguale alla *sommatoria delle migliori offerte*. In presenza di rilancio valido, l'offerta rilanciata per il Lotto 4 sarà considerata come la migliore presentata in relazione ai beni costituenti il Lotto aggregato. In assenza di rilancio valido, l'offerta non rilanciata per il Lotto 4 si considererà come non pervenuta;
- b) laddove siano pervenute più offerte per il Lotto in esame, di cui almeno una di valore superiore od uguale alla *sommatoria delle migliori offerte*, verrà esperita una gara tra gli offerenti aggregati (non saranno infatti ammessi ulteriori rilanci da parte degli offerenti per i singoli lotti) con le modalità a)-b) del sopraindicato punto A, assumendo come base il valore maggiore tra le offerte aggregate pervenute. Nel caso contrario (pluralità di offerte per il Lotto 4, tutte inferiori alla *sommatoria delle migliori offerte*), al maggior offerente aggregato (od a quello estratto a sorte, in caso di offerte uguali per il Lotto 4) verrà offerta la facoltà di rilanciare la propria offerta in misura superiore o uguale alla *sommatoria delle migliori offerte*. In presenza di

rilancio valido, l'offerta rilanciata per il Lotto 4 sarà considerata come la migliore presentata in relazione ai beni costituenti il Lotto aggregato. In assenza di rilancio valido, l'offerta non rilanciata per il Lotto 4 (oltrech , ovviamente, tutte quelle di valore inferiore) si considerer  come non pervenuta.

Al termine delle predette operazioni, il Notaio provveder  a redigere apposito verbale di aggiudicazione provvisoria a favore dei migliori offerenti ed i relativi oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Successivamente all'aggiudicazione provvisoria, il Cedente:

1. potr  sospendere l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 107, co. 4, Lf, ove pervenga entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione;
2. decorso il termine predetto, depositer  in cancelleria la relativa documentazione, onde consentire al giudice delegato del concordato in epigrafe l'esercizio dei poteri di cui all'art. 108, co. 1, Lf.

Qualora a seguito di tali procedure non venga sospesa/denegata la vendita, l'aggiudicazione provvisoria deve considerarsi definitiva; diversamente, l'aggiudicazione provvisoria deve considerarsi risolta e quindi inefficace. Il Notaio provveder  a trasmettere agli aggiudicatari provvisori comunicazione formale dell'aggiudicazione definitiva.

12. Modalit  di pagamento

Il prezzo offerto in sede di gara deve essere corrisposto in un'unica soluzione prima della stipulazione del Contratto, mediante bonifico bancario o altro mezzo concordato con il Cedente (tra cui, ad es., mandato fiduciario irrevocabile conferito al Notaio di versare al momento del rogito le somme depositate costituenti il prezzo offerto).

Il deposito cauzionale verr  restituito contestualmente alla stipulazione del Contratto o computato quale acconto del prezzo di vendita.

13. Conclusione del Contratto

Nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'aggiudicazione definitiva, l'Aggiudicatario dovr , a pena di revoca dell'aggiudicazione ed incameramento della cauzione, far pervenire al Cedente la documentazione necessaria ai fini della stipulazione del Contratto.

Il Contratto deve essere sottoscritto entro i successivi 30 giorni avanti il Notaio.

Il Notaio rogante predisporr  altres  la bozza del decreto di cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli, da sottoporre alla firma del Giudice delegato, e curer  successivamente le pratiche necessarie per la cancellazione.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese e gli oneri fiscali connessi alla conclusione del Contratto ed al trasferimento dei beni.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'Aggiudicatario nel termine suindicato, l'Aggiudicatario si intender  decaduto dall'aggiudicazione della gara e il Cedente riscuoter  e tratterr  definitivamente l'intero deposito cauzionale, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

14. Forme di pubblicità

I Documenti di vendita saranno pubblicati (anche non contemporaneamente) nelle seguenti forme:

- sul portale delle vendite pubbliche ex Dl 83/15 (Bando);
- sul sito internet del Tribunale di Venezia (www.tribunale.venezia.it) (Bando);
- su almeno un sito internet di vendite giudiziarie (www.asteannunci.it) (Bando);
- sul sito internet del Comune di Venezia (www.comune.venezia.it) (Bando);
- sul sito internet del Cedente (cfr. art. 1) (Bando e Disciplinare in area pubblica, Vdr in area riservata mediante accreditamento ai sensi del precedente art. 3). Si precisa che la Vdr ospita anche la Perizia, pur essendo quest'ultimo documento concettualmente e giuridicamente distinto dalla Vdr stessa ai sensi del presente Disciplinare.

Resta inteso che in caso di difformità dei testi pubblicati, farà fede quello pubblicato in italiano sul sito internet del Cedente.

15. Norma finale

Il Cedente predisporrà un calendario, pubblicato sul proprio sito internet (cfr. art. 1), per la visione guidata dei beni. Le richieste di partecipazione alle visite guidate dovranno essere richieste tramite messaggio Pec dai soggetti accreditati alla consultazione della Vdr ai sensi del precedente art. 3, con le modalità ivi indicate.

Il Cedente pubblicherà infine, sempre sul proprio sito internet, ogni altra informazione non riservata destinata agli Interessati ed in particolare eventuali integrazioni e/o rettifiche ai Documenti di vendita (tra cui eventuali proroghe del termine di ricevimento delle offerte), che il Cedente si riserva comunque di poter effettuare.

Venezia, 11.11.25 (rev. 24.11.25)

p. il Cedente
dott. Paolo Marchiori (*liquidatore giudiziale*)



Roberto Ferrara (*legale rappresentante*)

