



TRIBUNALE DI PADOVA  
FALLIMENTO n. 298/2013

Giudice Delegato Dott. Vincenzo Cantelli

Curatori Fallimentari: Dott. Michele Antonucci - Dott. Luca Pieretti

\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA a  
MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO ex ART. 107 L.F.**

I sottoscritti curatori fallimentari dott. Michele Antonucci e dott. Luca Pieretti rispettivamente con studio in Padova, via XX Settembre n. 79, telefono 049 8762590, e-mail [antonucci.commercialista@gmail.com](mailto:antonucci.commercialista@gmail.com) e con studio in Padova, Galleria Trieste n. 5, telefono 049 8592764, e-mail [segreteria@lucapieretti.it](mailto:segreteria@lucapieretti.it),

**AVVISANO**

Che a decorrere **dal giorno 25 marzo 2025, con inizio alle ore 12:00, al giorno 27 marzo 2025, con termine alle ore 12:00**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) dei seguenti lotti:

**LOTTO N. 1**

Il Lotto n° 1 comprende tutti i beni immobili periziati come lotti n. 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 all'interno della perizia "A": i beni immobili sono tutti ubicati nel Comune di Cona (Venezia)

(trattasi del lotto n. 1 in perizia "A")

**Diritto venduto:** Piena proprietà.

**Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 606,35 con capacità edificatoria di mc 820,67 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.

**Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.

**Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 434 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 06 – R.D. € 5,10 – R.A. € 3,76.

**Confini:** a Nord – particella 436 strada pubblica; ad Est – particella 438 altra ditta; a Sud – particelle 224 e 274 altra ditta; ad Ovest – particella 433 stessa ditta.

**Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 2 in perizia "A")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 606,35 con capacità edificatoria di mc 820,67 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 433 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 06 – R.D. € 5,10 – R.A. € 3,76.
- **Confini:** a Nord – particella 436 strada pubblica; ad Est – particella 434 stessa ditta; a Sud – particelle 222, 265 e 274 altra ditta; ad Ovest – particella 432 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 4 in perizia "A")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 703,04 con capacità edificatoria di mc 951,54 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 429 – seminativo – cl. 2 – are 07 ca 05 – R.D. € 5,94 – R.A. € 4,37.

- **Confini:** a Nord – particella 685 altra ditta e particella 436 strada pubblica; ad Est – particella 623 altra ditta; a Sud – particelle 218 e 406 altra ditta; ad Ovest – particelle 150 e 192 altra ditta.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 5 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.

- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 620,00 con capacità edificatoria di mc 839,14 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.

- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.

- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 420 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 20 – R.D. € 5,22 – R.A. € 3,84.

- **Confini:** a Nord – particella 412 stessa ditta; ad Est – particella 436 strada pubblica; a Sud – particella 685 altra ditta; ad Ovest – particelle 151 e 208 altra ditta.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 6 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.

- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 771,01 con capacità edificatoria di mc 1.043,53 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.

- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.

- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 412 – seminativo – cl. 2 – are 07 ca 71 – R.D. € 6,49 – R.A. € 4,78.
- **Confini:** a Nord – particella 670 altra ditta; ad Est – particella 413 stessa ditta; a Sud – particella 420 stessa ditta e particella 436 strada pubblica; ad Ovest – particelle 153, 208 e 704 altra ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 7 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 605,57 con capacità edificatoria di mc 819,61 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 413 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 08 – R.D. € 5,12 – R.A. € 3,77.
- **Confini:** a Nord – particelle 320 e 670 altra ditta; ad Est – particella 414 stessa ditta; a Sud – particella 436 strada pubblica; ad Ovest – particella 412 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 8 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 605,90 con capacità edificatoria di mc 820,06 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.

- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 414 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 06 – R.D. € 5,10 – R.A. € 3,76.
- **Confini:** a Nord – particella 320 altra ditta; ad Est – particella 415 stessa ditta; a Sud – particella 436 strada pubblica; ad Ovest – particella 413 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 9 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 606,25 con capacità edificatoria di mc 820,53 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 415 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 07 – R.D. € 5,11 – R.A. € 3,76.
- **Confini:** a Nord – particella 320 altra ditta; ad Est – particella 416 stessa ditta; a Sud – particella 436 strada pubblica; ad Ovest – particella 414 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 10 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 605,15 con capacità edificatoria di mc 819,04 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.

- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 416 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 05 – R.D. € 5,09 – R.A. € 3,75;
- **Confini:** a Nord – particella di altro foglio e di altra ditta; ad Est – particella 417 stessa ditta; a Sud – particella 436 strada pubblica; ad Ovest – particella 415 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 11 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 602,70 con capacità edificatoria di mc 815,73 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 417 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 03 – R.D. € 5,08 – R.A. € 3,74.
- **Confini:** a Nord – particella di altro foglio e di altra ditta; ad Est – particella 418 stessa ditta; a Sud – particella 436 strada pubblica; ad Ovest – particella 416 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 12 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 598,43 con capacità edificatoria di mc 809,95 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.

- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 418 – seminativo – cl. 2 – are 05 ca 98 – R.D. € 5,04 – R.A. € 3,71.
- **Confini:** a Nord – particella di altro foglio e di altra ditta; ad Est – particella 419 altra ditta; a Sud – particella 436 strada pubblica; ad Ovest – particella 417 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 13 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 878,81 con capacità edificatoria di mc 1.189,43 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16:
  - part. 427 – seminativo – cl. 2 – are 01 ca 10 – R.D. € 0,93 – R.A. € 0,68;
  - part. 440 – seminativo – cl. 2 – are 02 ca 40 – R.D. € 2,02 – R.A. € 1,49;
  - part. 445 – seminativo – cl. 2 – are 05 ca 30 – R.D. € 4,46 – R.A. € 3,28.
- **Confini:**
  - confini della particella 427: a Nord – particella 419 altra ditta; ad Est – particella 440 stessa ditta; a Sud – particella 686 altra ditta; ad Ovest – particella 436 strada pubblica;
  - confini della particella 440: a Nord – particella 439 altra ditta; ad Est – particella 445 stessa ditta; a Sud – particella 686 altra ditta; ad Ovest – particella 427 stessa ditta;
  - confini della particella 445: a Nord – particella 444 altra ditta; ad Est – particella 401 altra ditta; a Sud – particella 686 altra ditta; ad Ovest – particella 440 stessa ditta.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 14 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 620,99 con capacità edificatoria di mc 840,49 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 425 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 21 – R.D. € 5,23 – R.A. € 3,85.
- **Confini:** a Nord – particella 436 strada pubblica; ad Est – particella 622 altra ditta; a Sud – particella 437 altra ditta; ad Ovest – particella 424 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 15 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 620,40 con capacità edificatoria di mc 839,69 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 424 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 20 – R.D. € 5,22 – R.A. € 3,84.
- **Confini:** a Nord – particella 436 strada pubblica; ad Est – particella 425 stessa ditta; a Sud – particella 437 altra ditta; ad Ovest – particella 423 altra ditta.



- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 16 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 620,40 con capacità edificatoria di mc 839,69 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 423 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 20 – R.D. € 5,22 – R.A. € 3,84.
- **Confini:** a Nord – particella 436 strada pubblica; ad Est – particella 424 stessa ditta; a Sud – particella 437 altra ditta; ad Ovest – particella 422 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 17 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile residenziale di mq 705,59 con capacità edificatoria di mc 954,99 in zona P.E.E.P. urbanizzata e collaudata.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 16 - part. 422 – seminativo – cl. 2 – are 07 ca 05 – R.D. € 5,94 – R.A. € 4,37.
- **Confini:** a Nord – particella 436 strada pubblica; ad Est – particella 423 stessa ditta; a Sud – particella 437 altra ditta; ad Ovest – particella 436 strada pubblica.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 18 in perizia “A”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile a destinazione insediamenti produttivi di mq 9.320,00; Terreni facenti parte della zona denominata Piano per Insediamenti Produttivi – P.I.P. – “Cantarana 2” – urbanizzata ma non collaudata. I terreni risultano interclusi, proprio in virtù del mancato collaudo della strada di penetrazione e quindi non è possibile intervenire mediante un’edificazione diretta.
- **Ubicazione:** Comune di Cona (VE), in località Cantarana, in prossimità della S.P. Cavarzere-Romea ad ovest, S.P. 7 via Chioggia a nord e S.P. 8 ad est.
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI CONA (VE) - Foglio 14
  - part. 194 – bosco misto – cl. U – are 20 ca 45 – R.D. € 1,87 – R.A. € 0,84;
  - part. 215 – bosco misto – cl. U – are 38 ca 70 – R.D. € 3,54 – R.A. € 1,60;
  - part. 216 – bosco misto – cl. U – are 00 ca 30 – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,01;
  - part. 217 – bosco misto – cl. U – are 03 ca 53 – R.D. € 0,32 – R.A. € 0,15;
  - part. 218 – bosco misto – cl. U – are 00 ca 67 – R.D. € 0,06 – R.A. € 0,03;
  - part. 219 – bosco misto – cl. U – are 28 ca 67 – R.D. € 2,62 – R.A. € 1,18;
  - part. 220 – bosco misto – cl. U – are 00 ca 88 – R.D. € 0,08 – R.A. € 0,04.
- **Confini:** Le singole particelle confinano come segue:
  - confini della particella 194: a Nord – particella 215 stessa ditta; ad Est – particella 197 altra ditta; a Sud – particella 242 altra ditta; ad Ovest – particella 219 stessa ditta;
  - confini della particella 215: a Nord – particella 192 altra ditta; ad Est – particella 197 altra ditta, particella 511 foglio 16 stessa ditta e particelle 513 foglio 16 altra ditta; a Sud – particella 194 stessa ditta; ad Ovest – particelle 216 e 217 stessa ditta;

- confini della particella 216: a Nord – particella 192 altra ditta; ad Est – particella 215 stessa ditta; a Sud – particella 218 stessa ditta; ad Ovest – particella 192 altra ditta;
- confini della particella 217: a Nord – particella 215 stessa ditta; ad Est – particella 215 stessa ditta; a Sud – particella 219 stessa ditta; ad Ovest – particella 218 stessa ditta;
- confini della particella 218: a Nord – particella 216 stessa ditta; ad Est – particella 217 stessa ditta; a Sud – particella 220 stessa ditta; ad Ovest – particella 202 altra ditta;
- confini della particella 219: a Nord – particella 217 stessa ditta; ad Est – particella 194 stessa ditta; a Sud – particella 242 altra ditta; ad Ovest – particella 220 stessa ditta;
- confini della particella 220: a Nord – particella 217 stessa ditta; ad Est – particella 219 stessa ditta; a Sud – particella 222 altra ditta; ad Ovest – particella 202 altra ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità**: lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

#### **PER TUTTI I TERRENI DEL LOTTO N. 1 SITI IN COMUNE DI CONA (VE)**

**Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Si segnala la presenza di:

- Convenzione del 20.2.2002 con il Comune di Cona per l'attuazione del Piano Particolareggiato nella zona destinata a Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) mediante la quale la società fallita si impegna a dare esecuzione del piano di edilizia economica popolare approvato con atto n. 13 del 15.03.2001 del Consiglio Comunale di Cona;
- Convenzione del 11.12.2002 con il Comune di Cona per l'affidamento dell'incarico di attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi "Cantarana 2" mediante la quale la società fallita si impegna a dare esecuzione al Piano di lottizzazione come approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale di Cona n. 25 del 26.09.2002;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 5.8.2003 mediante la quale l'Azienda Agricola Brusio ha costituito una servitù prediale di scarico delle acque non impure a carico di una porzione dell'immobile di sua proprietà identificato al Catasto terreni con i mappali 50 e 91 del foglio 32 e con il mappale 3 del foglio 42, a favore, tra l'altro,

di parte delle particelle costituenti il compendio immobiliare di proprietà della fallita;

- Convenzione del 27.10.2005 con il Comune di Cona per l'affidamento dell'incarico di attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi "Cantarana" mediante la quale la società fallita si impegnava a dare esecuzione al Piano di lottizzazione come approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale di Cona n. 25 del 26.09.2002 ed a seguito della variante al P.R.G. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 4 maggio 2005;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 13.5.2008 con Enel Distribuzione S.p.A. per costituzione di diritti reali a titolo oneroso – servitù di passaggio e di elettrodotto – del 13.5.2008 riguardante le particelle così censite al Catasto Terreni del Comune di Cona (VE):
  - Foglio 15 – particella 191
  - Foglio 32 – particella 158
  - Foglio 33 – particella 156 e 157;

Si segnala inoltre che:

- i lotti facenti parte del P.E.E.P. sono soggetti a deliberazione del 12.10.2001 che dava atto alle risultanze del bando per l'assegnazione di proprietà di aree per la costruzione di alloggi con caratteristiche economico-popolare, ove all'interno dello stesso veniva, tra l'altro, individuato il prezzo di vendita in €/mc 51,65. La vendita dei singoli lotti potrà essere attribuita dal Comune di Cona secondo le disposizioni previste dal bando in essere, ovvero l'accesso all'asta potrà essere fatto solamente da persone che rientrano nei requisiti richiesti;
- le particelle 120, 121, 122, 123 e 135 del foglio 32, sono state sottoposte alla fase procedimentale di imposizione del vincolo preordinato all'esproprio e/o alla costituzione di servitù per la realizzazione di una centrale termoelettrica a ciclo combinato della potenza di circa 800 MWe da parte del Ministero dello Sviluppo Economico: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cona sembrerebbe che tale vincolo non abbia alcuna esecutività poiché la prevista centrale elettrica non verrà mai realizzata (la ditta proprietaria dell'area ha chiesto il "declassamento" del lotto ad "area agricola").
- alcune particelle costituenti l'intero compendio immobiliare sono soggette ai vincoli meglio descritti all'interno del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cona in data 27.12.2016.

È onere degli interessati/offerenti verificare ed assumere informazioni, presso gli Uffici competenti del Comune o di altri Enti, circa i vincoli derivanti dai predetti Atti e Convenzioni.

**Occupazione:** libero

### **Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente - pratiche edilizie rilasciate:**

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Cona (VE) le particelle costituenti i lotti edificabili della lottizzazione ricadono all'interno delle seguenti Z.T.O.:

- “Z.T.O. D1/2” – ambito P.I.P. – area “Fc” – verde a ridosso SP85-Romea fascia di rispetto stradale via Romea – area “Fd” – parcheggio viabilità di progetto Rotatoria SP85 fascia di rispetto stradale via Romea e Pavia, fascia di rispetto stradale via Pavia – area “Fc” – verde a ridosso confine est della proprietà, fascia di rispetto cimiteriale – area “Fc” – verde a est;
- “Z.T.O. E2” – viabilità di progetto parte sud in uso a viabilità locale – via Pavia fascia di rispetto stradale via Pavia fascia di rispetto stradale via Romea e Pavia;
- “Z.T.O. C2/1” – P.E.E.P. vigente.

### **Altre informazioni:**

- Si segnala che la recente adozione dell'Aggiornamento del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) ha ridefinito la pericolosità idraulica del territorio ed impone delle verifiche di compatibilità idraulica per le edificazioni in funzione della classe di pericolosità e di rischio idraulico in cui si ricade;
- Come indicato in perizia a pag. 72 la lottizzazione per insediamenti produttivi è di fatto, allo stato attuale non collaudabile anche se fossero completate le opere di urbanizzazione in quanto non è stata realizzata un'opera finalizzata al degrado delle acque meteoriche dell'intera zona industriale di Cona, località Cantarana.
- I terreni posti in vendita includono porzioni di terreno (ora catastalmente non meglio individuabili) che sulla base della Convenzione urbanistica stipulata tra la società Fallita, allorché *in bonis*, ed il Comune in data 27.10.2005 erano destinate ad essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale di Cona.

Si informa altresì che, con comunicazione in data 29.7.2020 (allegata al presente avviso), il Comune di Cona ha proposto alla Curatela di: *“(..)sottoscrivere i frazionamenti catastali per la individuazione e la conseguente acquisizione dei beni promessi in cessione all'amministrazione comunale in conto standard urbanistici (strade, parcheggi, verde, impianti)”* e di *“presenziare all'atto di cessione al patrimonio comunale per la sottoscrizione del passaggio di proprietà”*.

La Curatela, visto l'art. 72 L.F. e tenuto conto delle norme fallimentari in materia procedura competitiva delle vendite, ha ritenuto di non poter accogliere tale richiesta.

**È tuttavia onere degli interessati/offerenti verificare ed assumere informazioni, presso gli Uffici competenti del Comune o di altri Enti competenti, in merito al contenuto della predetta Convenzione ed alle eventuali problematiche, che da tale convenzione possano derivare sulle aree oggetto di vendita nel presente Bando.**

\*\*\*\*\*

### Per il Lotto n° 1

- ❖ **PREZZO BASE:** € 216.000,00 (duecentosedicimila//00) come ridotto rispetto al valore di stima, a seguito di precedenti esperimenti d'asta  
Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 75% del prezzo base, con: OFFERTA MINIMA pari ad € 162.000,00 (centosessantaduemila//00).
- ❖ **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- ❖ **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** Euro 5.000,00 (cinquemila)

\*\*\*\*\*

### **LOTTO N. 2**

Trattasi dei beni immobili identificati come lotti nn. 3-4-5-6-7-8-10 all'interno delle perizie di stima "B" e "C" nonché dei beni immobili identificati come lotti nn. 2-3 all'interno delle perizie "C" e "D" nonché infine dei beni immobili identificati come lotti n.1 e 2 all'interno della perizia "E": tutti gli immobili sono ubicati nel Comune di Cavarzere (Venezia)

(trattasi del lotto n. 3 in perizia "B" e "C")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Unità immobiliare destinata ad attività artigianale (attualmente adibita a palestra di fitness) situata al piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra all'interno del Fabbricato 9 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Unità composta da un unico locale al piano primo di mq 164,83, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 9;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5  
Sub. 107 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 190 mq – sup. catastale 209 mq – rendita € 274,76 – Via Camillo Cavour – piano 1.  
Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – Particella 497 di ha 2 are 65 ca 81 – ente urbano.
- **Confini:** Nord: scoperto pubblico; Est: vano scala ed ascensori condominiali; Sud: unità immobiliare sub. 108 stessa ditta; Ovest: scoperto pubblico;

- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali insolute;
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono stati riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto NON CORRISPONDE alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato. Sono state riscontrate alcune difformità derivanti dalla realizzazione di alcune opere interne, dal totale accorpamento con l'unità di cui al sub 109 e dal parziale accorpamento del corridoio comune di cui al sub 103: sembrerebbe che per detta unità non vi sia alcuna autorizzazione amministrativa che giustifichi tale stato dei luoghi (la ricerca svolta presso l'archivio del Comune di Cavarzere non ha prodotto alcun documento riconducibile a detto intervento).

\*

(trattasi del lotto n. 4 in perizia "B" e "C")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Laboratorio artigianale al piano primo all'interno del Fabbricato 9 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. L'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 164,83, raggiungibile attraverso un accesso direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 9;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:

Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5

Sub. 108 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198 mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano 1.

Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – Particella 497 di ha 2 are 65 ca 81 – ente urbano.

- **Confini:** Nord: unità immobiliare sub. 107 stessa ditta; Est: vano scala ed ascensori condominiali; Sud: scoperto pubblico; Ovest: scoperto pubblico;
- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali insolute;
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono stati riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato.

\*

(trattasi del lotto n. 5 in perizia "B" e "C")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Unità immobiliare destinata ad attività artigianale (attualmente adibita a palestra di fitness) situata al piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra all'interno del Fabbricato 9 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. L'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 208,40, raggiungibile attraverso due accessi esterni, uno a sud ed uno a nord e da due accessi interni direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 9;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
 Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5  
 Sub. 109 – cat. c/3 – classe 2 – consistenza 230 mq – sup. catastale 255 mq – rendita € 332,60 – Via Camillo Cavour – piano 1.  
 Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – Particella 497 di ha 2 are 65 ca 81 – ente urbano.



- **Confini:** Nord: scoperto pubblico; Est: scoperto pubblico; Sud: scoperto pubblico; Ovest: vano scala ed ascensori condominiali;
- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali insolute;
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono stati riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto NON CORRISPONDE alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato. Sono state riscontrate alcune difformità derivanti dalla realizzazione di alcune opere interne, dal totale accorpamento con l'unità di cui al sub 107 e dal parziale accorpamento del corridoio comune di cui al sub 103: sembrerebbe che per detta unità non vi sia alcuna autorizzazione amministrativa che giustifichi tale stato dei luoghi (la ricerca svolta presso l'archivio del Comune di Cavarzere non ha prodotto alcun documento riconducibile a detto intervento).

\*

(trattasi del lotto n. 6 in perizia "B" e "C")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Laboratorio artigianale al piano secondo all'interno del Fabbricato 9 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. L'unità è composta da un unico locale al piano secondo di mq 164,83, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 9;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
 Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5  
 Sub. 110 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 190 mq – sup. catastale 209 mq – rendita € 274,76 – Via Camillo Cavour – piano 2.

Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – Particella 497 di ha 2 are 65 ca 81 – ente urbano.

- **Confini:** Nord: scoperto pubblico; Est: vano scala ed ascensori condominiali; Sud: unità immobiliare sub. 111 stessa ditta; Ovest: scoperto pubblico;
- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali insolute;
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono stati riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato.

\*

(trattasi del lotto n. 7 in perizia "B" e "C")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Laboratorio artigianale al piano secondo all'interno del Fabbricato 9 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Unità composta da un unico locale al piano secondo di mq 164,83, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 9;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:

Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5  
Sub. 111 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198 mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano 2.

Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – Particella 497 di ha 2 are 65 ca 81 – ente urbano.

- **Confini:** Nord: unità immobiliare sub. 110 stessa ditta; Est: vano scala ed ascensori condominiali; Sud: scoperto pubblico; Ovest: scoperto pubblico;

- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali insolute;
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono stati riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato.

\*

(trattasi del lotto n. 8 in perizia "B" e "C")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Laboratorio artigianale al piano secondo all'interno del Fabbricato 9 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Unità composta da un unico locale al piano secondo di mq 208,40, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 9;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5  
Sub. 112 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 224 mq – sup. catastale 255 mq – rendita € 323,92 – Via Camillo Cavour – piano 2.  
Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – Particella 497 di ha 2 are 65 ca 81 – ente urbano.
- **Confini:** Nord: scoperto pubblico; Est: scoperto pubblico; Sud: scoperto pubblico; Ovest: vano scala ed ascensori condominiali;
- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali insolute;
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono stati riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato.

\*

(trattasi del lotto n. 10 in perizia "B" e "C")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Laboratorio artigianale al piano terzo all'interno del Fabbricato 9 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. L'unità è composta da un unico locale di mq 208,40, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 9;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5  
Sub. 113 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 241 mq – sup. catastale 266 mq – rendita € 348,51 – Via Camillo Cavour – piano 3.  
Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – Particella 497 di ha 2 are 65 ca 81 – ente urbano.
- **Confini:** Nord: scoperto pubblico; Est: scoperto pubblico; Sud: scoperto pubblico; Ovest: vano scala ed ascensori condominiali;
- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali insolute;
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono stati riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato.

\*

**PER TUTTI I LOTTI N. 3-4-5-6-7-8-10 IN PERIZIE "A" E "C" SITI IN CAVARZERE (VE) –**

### **EDIFICIO 9**

**Certificazione energetica ed impiantistica:** l'attestato di Prestazione Energetica non è redatto. Le certificazioni di conformità degli impianti realizzati risultano allegare alla richiesta di agibilità, ma in considerazione dello stato manutentivo scadente di alcune unità immobiliari, si renderà necessario predisporre, dopo gli opportuni interventi, una nuova certificazione redatta da tecnico specializzato. Analogamente si dovrà operare per gli impianti ascensori condominiali.

**Occupazione:** libero.

**Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente - pratiche edilizie rilasciate:**

#### INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Cavarzere è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato dal C.C. con Delibera n. 5 del 24 marzo 2009 e Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 9 febbraio 2011. Secondo la Carta della Trasformabilità del P.A.T. l'area, nella sua interezza, ricade in parte in "Aree Produttive" disciplinate in via principale dall'art. 35 delle relative N.T.; parte in "Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale" disciplinati in via principale dall'art. 10.3 delle relative N.T.; parte in "Pertinenze da tutelare" disciplinate in via principale dall'art. 49 delle relative N.T. Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) l'area ricade nel "Tessuto produttivo speciale" disciplinato in via principale dall'art. 36 delle relative N.T.O. In particolare il lotto è regolato da uno specifico strumento urbanistico attuativo approvato "Piano di Recupero area ex Zuccherificio Montesi", adottato ed approvato con Delibera G. C. n. 93 del 26 novembre 2005 e n. 6 del 4 febbraio 2006. L'intervento è stato attuato mediante Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative agli edifici 9 e 13 dell'area dell'ex Zuccherificio Montesi, del 12 marzo 2003, notaio S. Zanellato, rep. n. 18.702, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia, sezione distaccata di Chioggia, n. R.G. 1878 – n. R.P. 1159.

#### PRATICHE EDILIZIE

I fabbricati denominati 9 e 13 sono stati ristrutturati in base alla Concessione Edilizia n. 41 del 13 giugno 2003. In data 12 settembre 2005 il Comune di Cavarzere ha rilasciato regolare certificato di agibilità per entrambi gli edifici protocollo n. 7341/2005 pratica edilizia n. 219/2002. Limitatamente all'unità di cui al sub. 105 dell'edificio 9 è stata presentata, in data 28 luglio 2006, una D.I.A. per realizzazione di opere interne, ovvero di una porta di collegamento con l'unità di cui al sub. 104.

## ALTRE INFORMAZIONI

L'area del complesso di archeologia industriale dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi di Cavarzere è oggetto di un provvedimento di Vincolo di Tutela ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera d e 13 del D. Lgs. N. 42/2004 da parte della Soprintendenza per i beni Architettonici e del Paesaggio del Veneto Orientale. I corpi di fabbrica identificati con i numeri 9 – 13 - 14 sono stati oggetto di un vincolo di uso decennale, che prevede per l'appunto il mantenimento della loro destinazione d'uso per almeno 10 anni dalla data del collaudo, istituito a seguito dei contributi DOCUP Obiettivo 2 Asse 2. "Infrastrutture per la competitività del sistema produttivo regionale". Misure 2.1, 2.4 e 2.5 az. A che la Regione Veneto ha erogato alla proprietà per la realizzazione degli interventi: successivamente, con delibera della Giunta Regionale n. 458 del 10 aprile 2013 detto vincolo veniva ridotto a cinque anni.

\*

(trattasi del lotto n. 2 in perizia "C" e "D")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Ufficio, delle dimensioni interne di ml 19,80 x ml 15,30 circa, situata al piano secondo ed articolata su un unico piano fuori terra all'interno del Fabbricato 14 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Internamente l'unità è composta da un unico locale di mq 250,00, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Macrolotto 4 – Fabbricato 14;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 443 Sub. 9 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 9 vani – sup. catastale 301 mq – rendita € 1.998,69 – Via Camillo Cavour – piano 2.  
Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 Particella 443 - di ha 00 are 29 ca 07 - ente urbano.
- **Confini:** Nord: scoperto pubblico; Est: unità immobiliare sub. 10 stessa ditta, vano scala ed ascensori condominiali; Sud: unità immobiliare sub. 8 altra ditta; Ovest: scoperto pubblico;
- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali non pagate;

- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono state riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato;

\*

(trattasi del lotto n. 3 in perizia "C" e "D")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Ufficio, delle dimensioni interne di ml 20,00 x ml 14,20 circa, situata al piano secondo ed articolata su un unico piano fuori terra all'interno del Fabbricato 14 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Internamente l'unità è composta da un unico locale di mq 285,00, raggiungibile attraverso un accesso interno, e da un blocco servizi.
- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Macrolotto 4 – Fabbricato 14;
- **Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 443 Sub. 10 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 10 vani – sup. catastale 328 mq – rendita € 2.220,76 – Via Camillo Cavour – piano 2.  
Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 Particella 443 - di ha 00 are 29 ca 07 - ente urbano.
- **Confini:** Nord: scoperto pubblico; Est: scoperto pubblico; Sud: unità immobiliari stessa ditta ed altre ditte; Ovest: locali tecnici comuni;
- **Oneri condominiali:** Possibili spese condominiali non pagate;
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non sono state riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato;

\*\*

#### **PER TUTTI I LOTTI NN. 2-3 IN PERIZIA "C" E "D" SITI IN CAVARZERE (VE) EDIFICIO 14**

##### **Certificazione energetica ed impiantistica**

L'Attestato di Prestazione Energetica non è redatto. Le certificazioni di conformità degli impianti realizzati risultano allegate alla richiesta di agibilità, ma in considerazione dell'attuale stato manutentivo e dell'inutilizzo, ormai decennale, delle unità immobiliari libere, si renderà necessario predisporre, dopo gli opportuni interventi, una nuova certificazione redatta da tecnico specializzato.

**Occupazione:** libero;

##### **Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente - pratiche edilizie rilasciate:**

###### **INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:**

Il Comune di Cavarzere è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato dal C.C. con Delibera n. 5 del 24 marzo 2009 e Piano degli Inter-venti (P.I.) approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 9 febbraio 2011.

Secondo la Carta della Trasformabilità del P.A.T. l'area, nella sua interezza, ricade in:

- parte in "Aree Produttive" disciplinate in via principale dall'art. 35 delle relative N.T.;
- parte in "Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale" disciplinati in via principale dall'art. 10.3 delle relative N.T.;
- parte in "Pertinenze da tutelare" disciplinate in via principale dall'art. 49 delle relative N.T.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) l'area ricade nel "Tessuto produttivo speciale" disciplinato in via principale dall'art. 36 delle relative N.T.O.

In particolare il lotto è regolato da uno specifico strumento urbanistico attuativo approvato "Piano di Recupero area ex Zuccherificio Montesi", adottato ed approvato con Delibera G. C. n. 93 del 26 novembre 2005 e n. 6 del 4 febbraio 2006.

L'intervento è stato attuato mediante Convenzione per l'attuazione della U.M.I. N. A.1 (urbanistica) concernente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'ambito di intervento "A", del 5 maggio 2006, notaio R. Agostini, rep. n. 41.329, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia, sezione di-staccata di Chioggia, in data 14 giugno 2006 - n. R.G. 4470 – n. R.P. 2398.

**PRATICHE EDILIZIE:**



L'intero fabbricato 14 è stato restaurato in base alla Concessione Edilizia n. 161 del 24 giugno 1999 e successiva variante in corso d'opera n. 200 del 26 novembre 2001 (non si è stati in grado di reperire quest'ultimo documento, poiché mancante dall'archivio del Comune di Cavarzere). In data 8 giugno 2002 il Comune di Cavarzere ha rilasciato regolare certificato di agibilità parziale protocollo n. 5719/2002 pratica edilizia n. 27/1998. In data 14 ottobre 2008 è stata presentata, a nome della conduttrice del lotto n. 21, una D.I.A. (prot. n. 14635), ai sensi del D.P.R. 380/2001 per frazionamento, cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale con diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state "ricavate" le due unità immobiliari di cui ai subalterni 26 e 27. In data 03 dicembre 2008 è stata presentata la richiesta di agibilità successivamente rilasciata dal Comune di Cavarzere in data 15 dicembre 2012.

**ALTRE INFORMAZIONI:**

Il macrolotto 4 - fabbricato 14 fa parte del più vasto complesso di archeologia industriale dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi oggetto di un provvedimento di Vincolo di Tutela ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera d e 13 del D. Lgs. n. 42/2004 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Veneto Orientale. L'intervento di recupero è stato realizzato grazie all'inserimento dell'iniziativa nell'elenco degli interventi a regia regionale nell'ambito del DOCUP (1997-1999) obiettivo 2 misura 2.2 "Recupero siti dimessi per nuovi insediamenti produttivi e/o centri servizi". L'ambito del Macrolotto n. 4 assumeva pertanto un alto valore culturale.

\*

(trattasi del lotto n. 1 in perizia "E")

**DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;

**DESCRIZIONE:** Terreno edificabile a destinazione industriale-artigianale non urbanizzato dalla superficie catastale di mq 12.480.

**UBICAZIONE:** Comune di Cavarzere (VE), località Gorzone nei pressi della strada provinciale Cavarzere Romea e della Strada Regionale n. 516 Piovese;

**DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:

Catasto TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 26:

mapp. 945 – seminativo – classe 2 – are 46 ca 80 – R.D. € 36,53 – R.A. € 29,00;

mapp. 949 – seminativo – classe 1 – are 78 ca 00 – R.D. € 72,85 – R.A. € 50,36;

**CONFINI:** le singole particelle facenti parte del compendio immobiliare confinano come segue:

Foglio 26 particella 945: a Nord con particella 874 altra ditta; ad Est con particelle 1027, 114, 1145 e 1146 altre ditte; a Sud con particella 949 stessa ditta; ad Ovest con particella 866 altra ditta;

Foglio 26 particella 949: a Nord con particella 945 stessa ditta; ad Est con particelle 982, 1015, 1016, 1041, 1096, 1146, 1153, 1154 altre ditte; a Sud con particella 1149 altra ditta; ad Ovest con particella 1149 altra ditta.

**VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI:**

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

Si segnala la presenza del seguente vincolo citato all'interno dell'atto di compravendita del 28 marzo 2002, notaio S. Zanellato: servitù, a favore ENEL, costituita ad atto notaio Di Lieto in data 30.5.1989 n. 46.108 rep., trascritto a Chioggia in data 15.6.1989.

**CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI – ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITÀ:** lo stato di fatto corrisponde agli estratti di mappa catastali.

**OCCUPAZIONE:** libero

**INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE:**

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Cavarzere le particelle facenti parte del compendio immobiliare in oggetto ricadono, ognuno per la propria parte, all'interno delle seguenti Z.T.O.:

mappale 945 del foglio 26:

area non pianificata dal 08 marzo 2016, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004 per intervenuta decadenza delle previsioni del P.I.P. (sistema della produzione P tessuto di espansione per insediamenti produttivi artigianali ed industriali P1.2 — ambiti destinati a nuovi insediamenti che si attuano tramite PUA — contesto 1.30 a (Rc = 0,5 m,q/mq della Sf) assoggettato parzialmente alla fascia di rispetto stradale), secondo i disposti dell'art. 18, comma 7, della L.R. medesima, fino a nuova disciplina urbanistica;

mappale 949 del foglio 26:

area non pianificata dal 08 marzo 2016, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004 per intervenuta decadenza delle previsioni del P.I.P. (sistema della produzione P tessuto di espansione per insediamenti produttivi artigianali ed industriali P1.2 — ambiti destinati a nuovi insediamenti che si attuano tramite PUA — contesto 1.30 a (Rc = 0,5 m,q/mq della Sf) assoggettato parzialmente alle fasce di rispetto dagli elettrodotti), secondo i disposti dell'art. 18, comma 7, della L.R. medesima, fino a nuova disciplina urbanistica;

mappale 495 del foglio 35:

sistema della produzione P tessuto produttivo speciale P.S. (cfr. art. 36 N.T.O. del P.I.) contesto 1.26 assoggettati a sito monumentale e regolato da specifico strumento urbanistico attuativo approvato — piano ancora vigente ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della legge n. 98/2013" il termine di validità nonché i termini di inizio e fine dei lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazioni di cui all'art. 28 della legge 17

agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31.12.2012, sono prorogati di tre anni; il tutto meglio individuabile all'interno del certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione dei periti della Procedura.

\*

(trattasi del lotto n. 2 in perizia "E")

**Diritto venduto:** Piena proprietà;

**Descrizione:** Terreno edificabile sito all'interno del complesso denominato "Ex Zuccherificio Montesi". Area edificabile dalla superficie catastale di mq 1.725 destinata, in origine, all'edificazione del fabbricato 15, previsto all'interno del Piano di Recupero. Le norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero "Ex Zuccherificio Montesi" determinano, per l'area in oggetto, le seguenti caratteristiche:

destinazioni ammesse

terziario (direzionale e commerciale):	mq	2.963,00
artigianale:	mq	5.965,00
superficie massima coperta:	mq	1.488,00
n° massimo dei piani:	n°	6
altezza massima ammissibile:	ml	18,00
volume massimo ammissibile:	mc	30.950,00

**Ubicazione:** Comune di Cavarzere (VE), all'interno del complesso denominato "Ex Distilleria e Zuccherificio Montesi";

**Dati catastali:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:

Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35:

mapp. 5 – subalterno 119 – area urbana – consistenza 995 mq – Via Camillo Cavour – piano T;

mapp. 5 – subalterno 120 – area urbana – consistenza 990 mq – Via Camillo Cavour – piano T;

mapp. 5 – subalterno 121 – area urbana – consistenza 840 mq – Via Camillo Cavour – piano T;

**Confini:** Foglio 35 particella 495: a Nord con area urbana in proprietà della stessa ditta; ad Est con area urbana in proprietà della stessa ditta; a Sud con area urbana in proprietà della stessa ditta; ad Ovest con area urbana in proprietà della stessa ditta.

**Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

Si segnala altresì la presenza del seguente vincolo citato all'interno dell'atto di compravendita del 28 marzo 2002, notaio S. Zanellato: servitù, a favore ENEL, costituita ad atto notaio Di Lieto in data 30.5.1989 n. 46.108 rep., trascritto a Chioggia in data 15.6.1989.

**Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde agli estratti di mappa catastali.

**Occupazione:** libero.

**Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente - pratiche edilizie rilasciate:**

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Cavarzere le particelle facenti parte del compendio immobiliare in oggetto ricadono, ognuno per la propria parte, all'interno delle seguenti Z.T.O.:

mappale 945 del foglio 26: area non pianificata dal 08 marzo 2016, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004 per intervenuta decadenza delle previsioni del P.I.P. (sistema della produzione P tessuto di espansione per insediamenti produttivi artigianali ed industriali P1.2 — ambiti destinati a nuovi insediamenti che si attuano tramite PUA — contesto 1.30 a (Rc = 0,5 mq/mq della Sf) assoggettato parzialmente alla fascia di rispetto stradale), secondo i disposti dell'art. 18, comma 7, della L.R. medesima, fino a nuova disciplina urbanistica;

mappale 949 del foglio 26: area non pianificata dal 08 marzo 2016, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004 per intervenuta decadenza delle previsioni del P.I.P. (sistema

della produzione P tessuto di espansione per insediamenti produttivi artigianali ed industriali P1.2 — ambiti destinati a nuovi insediamenti che si attuano tramite PUA — contesto 1.30 a (Rc = 0,5 mq/mq della Sf) assoggettato parzialmente alle fasce di rispetto dagli elettrodotti), secondo i disposti dell'art. 18, comma 7, della L.R. medesima, fino a nuova disciplina urbanistica;

mappale 495 del foglio 35: sistema della produzione P tessuto produttivo speciale P.S. (cfr. art. 36 N.T.O. del P.I.) contesto 1.26 assoggettati a sito monumentale e regolato da specifico strumento urbanistico attuativo approvato — piano ancora vigente ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della legge n. 98/2013" il termine di validità nonché i termini di inizio e fine dei lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazioni di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31.12.2012, sono prorogati di tre anni; il tutto meglio individuabile all'interno del certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione dei periti della Procedura.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### Per il Lotto n° 2

- ❖ **PREZZO BASE:** € **170.250,00** (centosettantamila250//00) come ridotto rispetto al valore di stima, a seguito di precedenti esperimenti d'asta.  
Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 75% del prezzo base, con: OFFERTA MINIMA pari ad € 128.000,00 (centoventottomila//00).
- ❖ **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- ❖ **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** Euro 5.000,00 (cinquemila)

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

\*

#### **LOTTO N. 3**

Trattasi dei beni immobili identificati come lotto n. 13 all'interno delle perizie di stima "F" e "G": gli immobili sono ubicati nel Comune di Arre (Padova)

- **Diritto venduto:** piena proprietà.
- **Descrizione:** terreno edificabile di mq catastali 26.966,00 in zona D, non urbanizzato, inserito all'interno del P.P. "La Sorgaglia bis", facente parte del III° Lotto esecutivo A e B del III° Stralcio, con opere di urbanizzazione mai realizzate.

- **Ubicazione:** Comune di Arre (PD), nei pressi della Strada Regionale n. 104 “Monselice–Mare”.

- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI ARRE (PD):

Foglio 10:

- part. 12 - vigneto - cl. 1 - are 28 ca 90 - R.D. € 21,94 - R.A. € 18,66;
- part. 58 - sem. arbor. - cl. 2 - are 77 ca 80 - R.D. € 54,65 - R.A. € 40,18;

Foglio 7:

- part. 517 - seminativo - cl. 2 - are 23 ca 90 - R.D. € 16,79 - R.A. € 12,34;
- part. 580 - seminativo - cl. 2 - are 19 ca 90 - R.D. € 13,98 - R.A. € 10,28;
- part. 582 - seminativo - cl. 2 - are 51 ca 41 - R.D. € 36,11 – R.A. € 26,55;
- part. 80 - seminativo - cl. 2 - are 57 ca 35 - R.D. € 40,28 - R.A. € 29,62;

Foglio 8:

- part. 306 - seminativo - cl. 1 - are 10 ca 40 - R.D. € 8,92 - R.A. € 5,64.

Si precisa che alcune particelle (part. 578 e 581 del Foglio 7 ) che originariamente facevano parte del presente lotto sono state oggetto di esproprio da parte del Comune di Arre e, pertanto, sono state espunte dal presente lotto.

- **Confini:** Le singole particelle confinano come segue:

Foglio 10 particella 12: a Nord/Est – particella 58 stessa ditta; a Nord/Ovest – Foglio 8 particella 102 altra ditta; a Sud/Est – Via Valli a Sud/Ovest – Foglio 7 particella 80 stessa ditta;

Foglio 10 particella 58: a Nord/Est – Foglio 8 particelle 567-107 altra ditta; a Sud/Est – Via Valli; a Nord/Ovest – Foglio 8 particelle 1004-102 altra ditta; a Sud/Ovest – particella 12 stessa ditta;

Foglio 7 particella 517: a Nord/Est – particella 582 stessa ditta; a Sud/Est – particella 80 stessa ditta; ad Ovest – particelle 591-518 stessa ditta, particelle 592-692 altra ditta;

Foglio 7 particella 580: a Nord/Est – Foglio 8 particella 306 stessa ditta, particelle 308-1003 altra ditta; a Nord – particella 578 altra ditta (particella acquisita dal Comune di Arre); a Sud – particella 581 altra ditta (particella acquisita dal Comune di Arre); ad Ovest – particella 579 altra ditta;

Foglio 7 particella 582: a Nord – particella 581 altra ditta (particella acquisita dal Comune di Arre); ad Est – Foglio 8 particella 102 altra ditta; ad Ovest – particella 583 altra ditta; a Sud/Est – particella 80 stessa ditta; a Sud/Ovest – particella 517 stessa ditta;

Foglio 7 particella 80: a Nord/Ovest – particelle 517-582 stessa ditta; ad Est – Foglio 8 part. 102 altra ditta, Foglio 10 part. 12 stessa ditta; a Sud – Via Valli;

Foglio 8 particella 306: a Nord – Via del Mare; a Sud/Est – particella 308 altra ditta; a Sud/Ovest – Foglio 7 particella 578 altra ditta (particella acquisita dal Comune di Arre) e particella 580 stessa ditta.

**- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Si segnala la presenza di:

- Vincolo urbanistico costituito con atto in data 19.12.1983 Notaio Benacchio decaduto per variazione della destinazione urbanistica dell' area;
- Convenzione di lottizzazione Atto Notaio Agostini in data 23.6.2006 trascritto a Padova in data 17.7.2006 ai nn. 40025/22246;
- Servitù di passaggio costituita con atto in data 29.1.2004 Notaio Zanellato, trascritta a Padova in data 6.2.2004, citata nell'atto di compravendita "E" e superata dalla servitù costituita con medesimo atto;
- Convenzione a favore del Comune di Arre con atto in data 23.3.1992;
- Convenzione a favore del Comune di Arre con atto in data 25.6.2001 (a cui è seguito atto integrativo il 31.7.2002) e disciplinare tecnico per gli insediamenti produttivi;
- Accordo Quadro con il Comune di Arre del 28.2.2005;

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Arre con atto Notaio Agostini in data 23.6.2006.

Si segnala la presenza di linea Enel area con pali in legno lungo il confine lato sud su Via Valli.

Per tali aree si renderà necessario stipulare una nuova convenzione con il comune di Arre e realizzare le opere di urbanizzazione (oltre ad acquisire i terreni mancanti per il completamento del III° Lotto B).

È onere degli interessati/offerenti verificare ed assumere informazioni, presso gli Uffici competenti del Comune o di altri Enti, circa i vincoli derivanti dai predetti Atti e Convenzioni.

- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

- **Occupazione:** libero;

- **Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente - pratiche edilizie rilasciate:**

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Arre (PD) le particelle oggetto di stima ricadono all'interno delle seguenti Z.T.O.:

- a) “ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato”:

- Foglio 10 particella 240
- Foglio 7 particelle 580-582-587-591-596-597-599-600-604-605-606
- Foglio 8 particella 306

- b) “ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004”:

- Foglio 10 particelle 265-266-263-264-258
- Foglio 7 particelle 496-539-572-601-611-613-614-647

- c) “Parte in ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato, parte in ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004”: Foglio 7 particelle 494-602-603;



- d) “Parte in ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato, parte in ZONA D -viabilità, verde primario e verde attrezzato del Piano Particolareggiato, parte in Aree per Verde Pubblico Attrezzato di Interesse Generale ricadente all' interno del Piano Particolareggiato”: Foglio 10 particelle 12-58;
- e) “Parte in ZONA D, parte viabilità, verde primario e verde attrezzato del Piano Particolareggiato, parte in Aree per Verde Pubblico Attrezzato di Interesse Generale ricadente all' interno del Piano Particolareggiato”: Foglio 7 particelle 517-80;
- f) “ZONA D - viabilità, verde primario e verde attrezzato del Piano Particolareggiato”: Foglio 7 particelle 520\*-581 (\*così indicato nel CDU, in realtà ricade in Zona D);
- g) “Aree per Verde Pubblico Attrezzato di Interesse Generale ricadente all' interno del Piano Particolareggiato”: Foglio 7 particelle 578.

Il tutto meglio individuabile all'interno del certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima.

Si segnala la fascia di rispetto stradale dalla Strada Regionale SR104 "Via del Mare" che insiste (per alcune parzialmente) sulle seguenti particelle: part. 578-580 del Foglio 7 e part. 306 del foglio 8.

Il Piano particolareggiato di riferimento risulta il PP denominato "La Sorgaglia *bis*" soggetto a Convenzione rep. n. 41.632 notaio Roberto Agostini stipulata in data 23 giugno 2006 per l'attuazione del III° Stralcio funzionale, da attuare in tre lotti esecutivi (di cui il III° lotto con variante del 2011 è stato ulteriormente suddiviso in III° lotto A e III° lotto B).

Le norme di riferimento sono quelle riportate nelle N.T.A. della variante al Piano Particolareggiato che in sintesi prevedono per le zone D:

Superficie coperta: 50% della superficie di pertinenza per lotti con superfici inferiori ad 8000 mq, 60% della superficie di pertinenza per lotti con superfici superiori ad 8.000 mq. Altezza massima: 10,00 ml.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione:

- per il I° lotto esecutivo risultano realizzate salvo il manto di usura di strade, marciapiedi e pista ciclabile e della segnaletica orizzontale (collaudo parziale del 3. 8.2009), non cedute al Comune di Arre;
- per il II° lotto esecutivo risultano realizzate e collaudate (collaudo del 26.11.2012), ma non cedute al Comune di Arre.
- non risultano ancora urbanizzate le aree corrispondenti al III° lotto esecutivo.

\*

Si segnala che la recente adozione dell'Aggiornamento del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) ha ridefinito la pericolosità idraulica del territorio ed impone delle verifiche di compatibilità idraulica per le edificazioni in funzione della classe di pericolosità e di rischio idraulico in cui si ricade. Si rinvia alla perizia e relativi aggiornamenti.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Per il Lotto n° 3**

- ❖ **PREZZO BASE:** € **166.500,00** (centosessantaseimila500//00) come ridotto rispetto al valore di stima, a seguito di precedenti esperimenti d'asta.  
Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 75% del prezzo base, con: OFFERTA MINIMA pari ad € 125.000,00 (centoventicinquemila//00).
- ❖ **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- ❖ **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** Euro 5.000,00 (cinquemila)

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

\*

**LOTTO N. 4**

Trattasi dei beni immobili identificati quali lotti nn. 1-2-3-4-5 nella perizia di stima "H": tutti gli immobili sono ubicati nel Comune di Borsea (Rovigo)

(trattasi del lotto n. 1 in perizia "H")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Terreno edificabile per insediamenti produttivi, stabilimenti industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con l'interportualità di mq catastali 8.418,00 facente parte Piano particolareggiato Comparto E1-B2 Rovigo Interporto;

- **Ubicazione:** Comune di Rovigo – località Borsea tra via Maestri del Lavoro, via G. Savonarola ed il Canal Bianco (navigabile);
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI ROVIGO – Sezione BORSEA - Foglio 11 - mapp. 335 – seminativo – cl. 2 – are 84 ca 18 – R.D. € 68,75 – R.A. € 47,82;
- **Confini:** a Nord – scolo consorziale; ad Est – particella 336 stessa ditta; a Sud – particella 371 stessa ditta; ad Ovest – particella 369 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 2 in perizia “H”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà;
- **Descrizione:** Terreno edificabile per insediamenti produttivi, stabilimenti industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con l’interportualità di mq catastali 10.403,00 facente parte Piano particolareggiato Comparto E1-B2 Rovigo Interporto;
- **Ubicazione:** Comune di Rovigo – località Borsea tra via Maestri del Lavoro, via G. Savonarola ed il Canal Bianco (navigabile);
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI ROVIGO – sezione BORSEA - Foglio 11 - mapp. 336 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 04 ca 03 – R.D. € 84,96 – R.A. € 59,10;
- **Confini:** a Nord – scolo consorziale; ad Est – particella 337 altra ditta; a Sud – particella 371 stessa ditta; ad Ovest – particella 335 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 3 in perizia “H”)

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.

- **Descrizione:** Terreno edificabile per insediamenti produttivi, stabilimenti industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con l'interportualità di mq catastali 28.712,00 facente parte Piano particolareggiato Comparto E1-B2 Rovigo Interporto;
- **Ubicazione:** Comune di Rovigo – località Borsea tra via Maestri del Lavoro, via G. Savonarola ed il Canal Bianco (navigabile);
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI ROVIGO – sezione BORSEA - Foglio 11:
  - mapp. 344 – seminativo – cl. 2 – ha 2 are 76 ca 63 – R.D. € 225,91 – R.A. € 157,15;
  - mapp. 345 – seminativo – cl. 2 – are 10 ca 49 – R.D. € 8,57 – R.A. € 5,96;
- **Confini:**
  - confini della particella 344: a Nord – particella 371 stessa ditta; ad Est – particella 371 stessa ditta; a Sud – particella 345 stessa ditta; ad Ovest – particella 343 stessa ditta – particelle 367 e 373 altra ditta;
  - confini della particella 345: a Nord – particella 344 stessa ditta; ad Est – particella 346 stessa ditta; a Sud – particelle 226 e 229 altra ditta; ad Ovest – particella 367 altra ditta.
- **Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Si rinvia a quanto indicato per il LOTTO n. 1. La particella 345 è altresì interessata da "Cortina arborea in populus nigra Italica (di cui alla Tavola di P.Q. denominata "Tav. n. 3 Ambiti Funzionali di Progetto");
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

(trattasi del lotto n. 4 in perizia "H")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.

- **Descrizione:** Terreno edificabile per insediamenti produttivi, stabilimenti industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con l'interportualità di mq catastali 12.720,00 facente parte Piano particolareggiato Comparto E1-B2 Rovigo Interporto;
- **Ubicazione:** Comune di Rovigo – località Borsea tra via Maestri del Lavoro, via G. Savonarola ed il Canal Bianco (navigabile);
- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI ROVIGO – sezione BORSEA - Foglio 11:
  - mapp. 349 – seminativo – cl. 2 – are 5 ca 94 – R.D. € 4,85 – R.A. € 3,37;
  - mapp. 357 – seminativo – cl. 2 – are 4 ca 22 – R.D. € 3,45 – R.A. € 2,40;
  - mapp. 363 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 17 ca 04 – R.D. € 95,58 – R.A. € 66,49.
- **Confini:**
  - confini della particella 349: a Nord – particella 371 stessa ditta; ad Est – particella 339 stessa ditta; a Sud – particella 357 stessa ditta; ad Ovest – particella 371 altra ditta;
  - confini della particella 357: a Nord – particella 349 stessa ditta; ad Est – particella 358 stessa ditta; a Sud – particella 363 stessa ditta; ad Ovest – particella 356 stessa ditta;
  - confini della particella 363: a Nord – particella 357 stessa ditta; ad Est – particella 364 stessa ditta; a Sud – particella 364 stessa ditta; ad Ovest – particelle 356 e 362 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali;

\*

(trattasi del lotto n. 5 in perizia "H")

- **Diritto venduto:** Piena proprietà.
- **Descrizione:** Terreno edificabile per insediamenti produttivi, stabilimenti industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con l'interportualità di mq catastali 13.428,00 facente parte Piano particolareggiato Comparto E1-B2 Rovigo Interporto;
- **Ubicazione:** Comune di Rovigo – località Borsea tra via Maestri del Lavoro, via G. Savonarola ed il Canal Bianco (navigabile);

- **Dati catastali:** il terreno è catastalmente censito al Catasto TERRENI del COMUNE DI ROVIGO – sezione BORSEA - Foglio 11 - mapp. 369 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 34 ca 28 – R.D. € 109,66 – R.A. € 76,28.
- **Confini:** a Nord – scolo consorziale; ad Est – particella 335 stessa ditta; a Sud – particella 370 stessa ditta – particella 367 altra ditta; ad Ovest – particella 277 stessa ditta.
- **Corrispondenza dello stato di fatto con le risultanze catastali – abusi edilizi, loro sanabilità:** lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

\*

**PER TUTTI I TERRENI DEL LOTTO N. 4 - SITI IN COMUNE DI BORSEA (RO)**

**Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura, convenzioni, servitù, vincoli:**

Si segnala la presenza di:

- Convenzione con il Comune di Rovigo del **11.12.2002** per l'affidamento dell'incarico di attuazione del Piano Particolareggiato delle Zone per attrezzature produttive e portuali – Comparto E2-B2;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del **11.12.2002** mediante il quale la società fallita si obbligava a concedere la disponibilità immediata al Comune di Rovigo e per esso alla Società Interporto di Rovigo S.p.A. per la presentazione delle domande di finanziamento a valere sul DOCUP 2000-2006;

È onere degli interessati/offerenti verificare ed assumere informazioni, presso gli Uffici competenti del Comune o di altri Enti, circa i vincoli derivanti dai predetti Atti e Convenzioni.

Si segnala che la recente adozione dell'Aggiornamento del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) ha ridefinito la pericolosità idraulica del territorio ed impone delle verifiche di compatibilità idraulica per le edificazioni in funzione della classe di pericolosità e di rischio idraulico in cui si ricade. E' a carico degli interessati la verifica di tale Piano presso l'Ente Pubblico competente.

**Occupazione:** libero;

### **Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente - pratiche edilizie rilasciate:**

#### Per i terreni dei lotti nn. 1-2-3-5 della perizia "H"

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Rovigo le particelle costituenti i lotti edificabili della lottizzazione ricadono all'interno delle seguenti Z.T.O.:

"Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature produttive e Portuali – 2<sup>a</sup> Variante al Piano Quadro Comparti E2 – B2 approvato con Delibera di G.M. 262/2007 – Zona E Insediamenti Produttivi connessi con l'interportualità – Comparto E2a – Lotti Edificabili". La particella risulta interessata da "Aree di Interesse Regionale - Interporto ed ex Scalo Merci Ferroviario – di cui all'art. E13 N.T. del P.A.T."

#### Per il terreno di cui al lotto n. 4 della perizia "H"

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Rovigo le particelle ricadono all'interno delle seguenti Z.T.O.:

- particelle 363 – 357: "Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature produttive e Portuali – 2<sup>a</sup> Variante al Piano Quadro Comparti E2 – B2 approvato con Delibera di G.M. 262/2007 – Zona E Insediamenti Produttivi connessi con l'interportualità – Comparto E2a – Lotti Edificabili – Ricadenti in Zona di Rispetto Fluviale (art. B1 N.T. del P.A.T. – Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 – Corsi d'acqua)";
- particella 349: in parte "Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature produttive e Portuali – 2<sup>a</sup> Variante al Piano Quadro Comparti E2-B2 approvato con Delibera di G.M. 262/2007 – Zona E Insediamenti Produttivi connessi con l'interportualità – Comparto E2a – Lotti Edificabili";

in parte "Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature Produttive e Portuali – 2<sup>a</sup> Variante al Piano Quadro Comparti E2-b2 approvato con Delibera di G.M. 262/2007 – Zona E Insediamenti Produttivi connessi con l'interportualità – Comparto E2a – Lotti Edificabili – Ricadenti in Zona di Rispetto Fluviale (art. B1 N.T. del P.A.T. – Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 – Corsi d'acqua)".

Le particelle risultano interessate da "Aree di Interesse Regionale - Interporto ed ex Scalo Merci Ferroviario – di cui all'art. E13 N.T. del P.A.T."

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### **Per il Lotto n° 4**

- ❖ **PREZZO BASE: € 471.000,00 (quattrocentosettantunomila//00) come ridotto rispetto al valore di perizia di stima a seguito di precedenti esperimenti d'asta.**  
**Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 75% del prezzo base, con: OFFERTA MINIMA pari ad € 354.000,00 (trecentocinquantaquattromila//00).**
- ❖ **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**
- ❖ **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 5.000,00 (cinquemila)**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**COMUNICANO**

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it);
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);



- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM S.p.A. IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**;

**Il bonifico dovrà contenere nella causale:** Fallimento n. 298/2013 Tribunale di Padova Lotto n° \_\_\_\_\_ e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

**Qualora siano pervenute ai Curatori Fallimentari, prima della redazione del Bando, offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale non inferiore al 10% della predetta offerta, a fronte delle quali i Curatori abbiano attivato la vendita competitiva, sarà ritenuta valida la caparra già versata ai Curatori.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**;

- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, dal saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi per l'attività svolta, così calcolati sul prezzo di aggiudicazione: **3,5%, oltre iva, fino ad € 150.000 (con un compenso minimo di € 500,00), cui andrà aggiunto il 2,5%, oltre IVA, calcolato sulla parte di prezzo di aggiudicazione**

da € 150.001 ad € 1.000.000 e cui andrà aggiunto il **1,00%**, oltre i.v.a., calcolato sugli importi maggiori di € 1.000.000;

- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato alla procedura, all'IBAN che verrà comunicato all'aggiudicatario, specificando nella causale "saldo prezzo Fallimento 298/2013 Tribunale di Padova Lotto n° \_\_\_".**

**Non è prevista la sospensione feriale dei termini;**

- 21) Che l'aggiudicazione potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM S.p.A. - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale salva la possibilità di agire per il risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda miglior offerta. I compensi spettanti a GRUPPO EDICOM S.p.A., per l'attività svolta, dovranno in ogni caso essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 23) Che qualora la curatela di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte della curatela, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) **Che la procedura concorsuale non applica l'art. 107 L.F comma 4° e che il Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F., potrà sospendere in qualsiasi momento con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi nonché impedire, nelle ipotesi e con le modalità previste dall'108 L.F., il perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;**
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

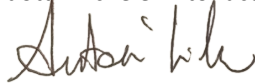
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 33) **Che tutte le spese nonché gli onorari notarili**, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 34) Il trasferimento del Lotto in vendita verrà effettuato nelle ordinarie forme privatistiche, con atto notarile di compravendita a ministero di Notaio designato dalla Curatela Fallimentare, atto da stipulare entro i 30 giorni successivi al pagamento del saldo prezzo.
- Le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli non opponibili alla procedura concorsuale, saranno cancellate a cura della procedura concorsuale, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e la stipulazione dell'atto di compravendita. Tali formalità saranno eseguite dal Notaio che redigerà l'atto di compravendita, con onorari notarili a carico dell'acquirente, mentre le spese di bollo/registro e simili dovute per la cancellazione dei gravami, restano a carico della procedura concorsuale.
- 35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare ai Curatori Fallimentari, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata ai Curatori Fallimentari l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000;
- 36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. codice civile, al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relativi all'anno in corso e all'anno precedente;
- 37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.;

- 39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie potranno essere eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Padova, 22 gennaio 2025

I Curatori Fallimentari

dott. Michele Antonucci



dott. Luca Pieretti

