

# TRIBUNALE DI PADOVA



FALLIMENTO n. 298/2013

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Micol Sabino

CURATORI: dott. Luca Pieretti – dott. Michele Antonucci

## BANDO DI VENDITA DI COMPENDIO IMMOBILIARE mediante procedura competitiva ex art. 107 ss. l. fall.

I sottoscritti Curatori dott. Michele Antonucci e dott. Luca Pieretti rispettivamente con studio in Padova, via XX Settembre n. 79, telefono 049 8762590, fax 049 8762613, e-mail [antonucci.commercialista@gmail.com](mailto:antonucci.commercialista@gmail.com) e in Padova, piazza G. Salvemini n. 2 (A1), telefono 049 8592764, fax 049 8364481, e-mail [segreteria@luca pieretti.it](mailto:segreteria@luca pieretti.it),

### PONGONO IN VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ESPERIMENTO DI GARA 5° ed eventuali ESPERIMENTI DI GARA 6° e 7°

al maggior offerente, ai sensi degli artt. 107 e seguenti L.F., i seguenti diritti immobiliari della società in fallimento, qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima, e successiva integrazione, redatta dall'ing. Roberto Grassetto e dal geom. Enrico Tridello, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente Bando, alle condizioni sotto indicate:

#### LOTTO N. 1

(lotto n. 1 in perizie A ed E)

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Laboratorio artigianale al piano terra all'interno del Fabbricato 9 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Unità composta da un unico locale di mq 164,83, raggiungibile attraverso due accessi, uno esterno a sud ed uno 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. 105 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198 mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano T.  
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. 104 altra ditta; Est: ingresso, 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, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** l'attestato di Prestazione Energetica non è ancora stato 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:** occupato senza titolo. Il Fallimento è receduto dal contratto ex art. 80 L.F. in data 12.11.2014;
- **INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE:**

#### A) 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.

#### B) 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.

C) **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.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00** (venticinquemila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 19.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

## **LOTTO N. 2** **(lotto n. 2 in perizie A ed E)**

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Laboratorio artigianale al piano 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 terra 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. 106 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 224 mq – sup. catastale 246 mq – rendita € 323,92 – Via Camillo Cavour – piano T.  
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: ingresso condominiale;
- **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali insolute;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** occupato in forza di contratto di locazione;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 34.000,00** (trentaquattromila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 26.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

## **LOTTO N. 3** **(lotto n. 3 in perizie A ed E)**

- **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, SERVITU', 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).
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00** (trentanovemila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 30.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 4**  
**(lotto n. 4 in perizie A ed E)**

- **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, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00** (ventiseimila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 20.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

## LOTTO N. 5

(lotto n. 5 in perizie A ed E)

- **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, SERVITU', 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).
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00** (trentaseimila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 27.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

#### LOTTO N. 6

(lotto n. 6 in perizie A ed E)

- **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, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;

- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00** (ventitremila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 18.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 7**  
(lotto n. 7 in perizie A ed E)

- **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, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00** (ventunomila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 16.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 8**  
(lotto n. 8 in perizie A ed E)

- **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, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00** (quarantamila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 30.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 9**  
**(lotto n. 10 in perizie A ed E)**

- **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, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00** (trentaseimila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 27.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 10**  
**(lotto n. 11 in perizie A ed E)**

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Laboratorio artigianale al piano secondo all'interno del Fabbricato 13 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Internamente unità composta da un unico locale di mq 100,00, raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi di complessivi mq 22,00 circa.
- **UBICAZIONE:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 13;
- **DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5 Sub. 94 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 121 mq – sup. catastale 144 mq – rendita € 174,98 – 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: vano scala condominiale e scoperto pubblico; Ovest: vano scala condominiale;
- **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali insolute;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** occupato (non da persone); in corso di liberazione;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00** (ventiquattromila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 18.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 11**  
(lotto n. 12 in perizie A ed E)

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Ufficio al piano primo all'interno del Fabbricato 13 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Internamente unità composta da un unico locale al piano primo di mq 165,00, raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi di complessivi mq 21,16 circa.
- **UBICAZIONE:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 13;
- **DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5 Sub. 99 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza vani 8 – sup. catastale 209 mq – rendita € 1.776,61 – 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: vano scala condominiale ed unità immobiliare sub. 100 stessa ditta; Est: scoperto pubblico; Sud: scoperto pubblico; Ovest scoperto pubblico;
- **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali insolute;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00** (ventunomila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 16.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 12**  
(lotto n. 13 in perizie A ed E)

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Ufficio al piano primo all'interno del Fabbricato 13 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Internamente unità composta da un unico locale al piano primo di mq 199,00, raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi di complessivi mq 38,75 circa..
- **UBICAZIONE:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 13;

- **DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5 Sub. 100 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza vani 10,5 – sup. catastale 258 mq – rendita € 2.331,80 – 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. 101 stessa ditta; Est: scoperto pubblico; Sud: vano scala condominiale ed unità immobiliare sub. 99 stessa ditta; Ovest: scoperto pubblico;
- **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali insolute;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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. L'attuale suddivisione interna del blocco servizi non conforme con l'ultimo stato concesso e non sono stati reperiti documenti attestanti tale situazione (sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia per opere interne o provvedere al ripristino dello stato dei luoghi). Stato manutentivo scadente; impianti elettrico interno, di riscaldamento ed idrico inefficienti.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00** (ventiseimila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 20.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 13**  
**(lotto n. 14 in perizie A ed E)**

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Laboratorio artigianale al piano primo all'interno del Fabbricato 13 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Unità della superficie interna di circa mq 350 composta da più locali destinati all'attività precedentemente operante, ricavati mediante pareti in cartongesso, e da un blocco servizi di complessivi mq 23,50 circa.
- **UBICAZIONE:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 13;
- **DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5 Sub. 101 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 383 mq – sup. catastale 445 mq – rendita € 553,85 – Via Camillo Cavour – piano T-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 condominiale ed unità immobiliare sub. 102 stessa ditta; Sud: unità immobiliare sub. 100 stessa ditta; Ovest: scoperto pubblico;
- **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali insolute;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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. La suddivisione interna riscontrata non risulta essere stata autorizzata dall'Amministrazione Comunale, o quanto meno non sono stati reperiti documenti in tal senso presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere: trattandosi comunque di suddivisioni leggere (h = 220 cm circa) sarà necessario provvedere alla loro completa eliminazione con ripristino dello stato dei luoghi all'ultimo atto autorizzato;
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00** (quarantaquattromila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 33.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 14**  
**(lotto n. 15 in perizie A ed E)**

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Laboratorio artigianale al piano primo all'interno del Fabbricato 13 facente parte del complesso dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi. Unità internamente composta da un unico locale al piano primo di mq 100,00 e da un blocco servizi di complessivi mq 22,00 circa.
- **UBICAZIONE:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Fabbricato 13;
- **DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:  
Catasto FABBRICATI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 – particella 5 Sub. 102 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 121 mq – sup. catastale 143 mq – rendita € 174,98 – 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: vano scala condominiale e scoperto pubblico; Ovest: vano scala condominiale ed unità immobiliare sub. 101 stessa ditta;
- **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali insolute;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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;
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 1;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00** (quindicimila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 12.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00).

**LOTTO N. 15 – Terreno  
(lotto n. 1 in perizia B)**

- **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:** occupato in forza di contratto di affitto agrario in scadenza il 10.11.2021;

**- 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.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00** (venticinquemila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 19.000,00).

- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00)

**LOTTO N. 16 – Terreno  
(lotto n. 2 in perizia B)**

- **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, SERVITU', 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:** occupato in forza di contratto di affitto agrario in scadenza il 10.11.2021;
  - **INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 15;
  - **PREZZO BASE D'ASTA: € 197.000,00** (centonovantasettemila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 148.000,00).
  - **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00)

**LOTTO N. 17**  
**(lotto n. 1 in perizie C ed E)**

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Ufficio, delle dimensioni interne di ml 23,15 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 unità composta da un unico locale di mq 336,00, 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. 7 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 11 vani – sup. catastale 385 mq – rendita € 2.442,84 – 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: vano scala ed ascensori condominiali; Est: scoperto pubblico; Sud: scoperto pubblico; Ovest: scoperto pubblico;
- **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali non pagate;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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;
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** l'Attestato di Prestazione Energetica non è ancora stato redatto. Le certificazioni di conformità degli impianti realizzati risultano allegare 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:**

#### A) 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 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.

#### B) 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.

C) 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.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00** (quarantaseimila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 35.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00)

**LOTTO N. 18**  
**(lotto n. 2 in perizie C ed E)**

- **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, SERVITU', 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;
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 17;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 17;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00** (ventinovemila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 22.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00)

**LOTTO N. 19**  
(lotto n. 3 in perizie C ed E)

- **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, SERVITU', 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;
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 17;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 17;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00** (quarantunomila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 31.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00)

**LOTTO N. 20**  
**(lotto n. 4 in perizie C ed E)**

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Magazzino, delle dimensioni interne di ml 15,80 x ml 14,70 circa, situata al piano terra 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 circa mq 232,00, raggiungibile attraverso un accesso indipendente direttamente dalla pubblica via Cavour, e da un blocco servizi. Unità non completata (mancano sottofondi, pavimento, controsoffitto del locale magazzino e finitura delle pareti perimetrali), mancano alcuni elementi facenti parte dell'impianto elettrico e della zona 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. 26 – cat. C/2 – classe 9 – consistenza 286 mq – sup. catastale 274 mq – rendita € 324,96 – Via Camillo Cavour – piano T.  
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: unità immobiliare sub. 23 altra ditta, vano scala ed ascensori condominiali; Est: unità immobiliare sub. 27 stessa ditta; Sud: unità immobiliare sub. 23 altra ditta, vano scala ed ascensori condominiali; Ovest: scoperto pubblico;
- **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali non pagate;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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;
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 17;
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 17;
- **PREZZO BASE D'ASTA: € 18.000,00** (diciottomila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 14.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00)

**LOTTO N. 21**  
**(lotto n. 5 in perizie C ed E)**

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Unità immobiliare destinata ad attività sportiva (palestra), delle dimensioni interne massime di ml 20,00 x ml 8,30 circa, situata al piano terra 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, raggiungibile attraverso

- un accesso indipendente direttamente dalla pubblica via Cavour, è composta da due locali destinati al fitness e da più blocchi servizi e spogliatoi.
- **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. 27 – cat. D/6 – rendita € 6.325,60 – Via Camillo Cavour – piano T.  
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: scoperto pubblico, vano scala condominiali, unità immobiliare sub. 25 altra ditta; Ovest: unità immobiliare sub. 26 stessa ditta, vano scala ed ascensori condominiali;
  - **ONERI CONDOMINIALI:** Possibili spese condominiali non pagate;
  - **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', 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 NON CORRISPONDE alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato. Sono state riscontrate alcune lievi difformità derivanti dalla realizzazione di alcune partizioni interne: si ritiene che tali anomalie possano essere regolarizzate mediante la presentazione di una sanatoria edilizia, ma non si è in grado attualmente di stabilire esattamente quale sia l'entità dell'oblazione da versare dato che l'intero immobile ricade all'interno del Vincolo della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Culturali.
  - **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 17;
  - **OCCUPAZIONE:** occupato in forza di contratto di locazione del 7.8.2008 integrato con scrittura privata in data 24.10.2011;
  - **INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE:** Si rinvia a quanto indicato al LOTTO N. 17;
  - **PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00** (centosettemila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 81.000,00).
  - **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00** (mille/00)

## LOTTO N. 22

(tutti i lotti della perizia D e lotto unico in perizia E)

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà;
- **DESCRIZIONE:** Intero complesso edilizio di piani 4 fuori terra costituito da un insieme di edifici aventi forma regolare ed altezze diverse all'interno dei quali sono stati realizzate 23 unità immobiliari, di cui 17 destinate ad attività direzionale (uffici), 5 a laboratori artigianali e un magazzino.  
Il compendio di cui a presente lotto, denominato Fabbricato 5 – Centro Ala, fa parte del più vasto complesso di archeologia industriale dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi di Cavarzere.  
Per il dettaglio delle caratteristiche delle singole unità che compongono l'intero lotto si rinvia alla relazione tecnica dei consulenti della Curatela, Ing. Roberto Grassetto e geom.

Enrico Tridello, allegata al presente bando sotto la lettera D, così come integrata con la relazione in data 26.3.2019 allegata sotto la lettera E.

- **UBICAZIONE:** Comune di Cavarzere (VE), via Cavour, Edificio 5;

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

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

- Sub. 129 – cat. A/10 – classe 3 – 5,5 vani – sup. catastale 143 mq – rendita € 1.221,42 – Via Camillo Cavour – piano T;
- Sub. 130 – cat. D/7 – rendita € 1.931,00 – Via Camillo Cavour – piano T.
- Sub. 131 – cat. D/7 – rendita € 1.439,00 – Via Camillo Cavour – piano T.
- Sub. 132 – cat. D/7 – rendita € 3.775,00 – Via Camillo Cavour – piano T.
- Sub. 133 – cat. D/7 – rendita € 1.929,00 – Via Camillo Cavour – piano T.
- Sub. 134 – cat. D/7 – rendita € 2.103,00 – Via Camillo Cavour – piano T.
- Sub. 135 – cat. A/10 – classe 3 – 5,5 vani – sup. catastale 142 mq – rendita € 1.221,42 – Via Camillo Cavour – piano 1.
- Sub. 136 – cat. A/10 – classe 3 – 3 vani – sup. catastale 101 mq – rendita € 666,23 – Via Camillo Cavour – piano 1.
- Sub. 137 – cat. A/10 – classe 3 – 14,5 vani – sup. catastale 457 mq – rendita € 3.220,11 – Via Camillo Cavour – piano 1.
- Sub. 138 – cat. A/10 – classe 3 – 10,5 vani – sup. catastale 274 mq – rendita € 2.331,80 – Via Camillo Cavour – piano 1.
- Sub. 141 – cat. A/10 – classe 3 – 7,5 vani – sup. catastale 201 mq – rendita € 1.665,57 – Via Camillo Cavour – piano 2.
- Sub. 142 – cat. A/10 – classe 3 – 7 vani – sup. catastale 199 mq – rendita € 1.554,54 – Via Camillo Cavour – piano 2.
- Sub. 143 – cat. A/10 – classe 3 – 5 vani – sup. catastale 174 mq – rendita € 1.100,38 – Via Camillo Cavour – piano 2-3.
- Sub. 144 – cat. A/10 – classe 3 – 5,5 vani – sup. catastale 184 mq – rendita € 1.221,42 – Via Camillo Cavour – piano 2-3.
- Sub. 145 – cat. A/10 – classe 3 – 7 vani – sup. catastale 192 mq – rendita € 1.554,54 – Via Camillo Cavour – piano 2.
- Sub. 146 – cat. A/10 – classe 3 – 13 vani – sup. catastale 399 mq – rendita € 2.886,99 – Via Camillo Cavour – piano 2.
- Sub. 147 – cat. A/10 – classe 3 – 9 vani – sup. catastale 231 mq – rendita € 1.998,69 – Via Camillo Cavour – piano 2.
- Sub. 148 – cat. A/10 – classe 3 – 7,5 vani – sup. catastale 196 mq – rendita € 1.665,57 – Via Camillo Cavour – piano 2.
- Sub. 149 – cat. A/10 – classe 3 – 9 vani – sup. catastale 236 mq – rendita € 1.998,69 – Via Camillo Cavour – piano 2.
- Sub. 150 – cat. A/10 – classe 3 – 8,5 vani – sup. catastale 233 mq – rendita € 1.887,65 – Via Camillo Cavour – piano 3.
- Sub. 151 – cat. A/10 – classe 3 – 9 vani – sup. catastale 237 mq – rendita € 1.998,69 – Via Camillo Cavour – piano 3.
- Sub. 152 – cat. A/10 – classe 3 – 8,5 vani – sup. catastale 234 mq – rendita € 1.887,65 – Via Camillo Cavour – piano 4.
- Sub. 154 – cat. C/2 – classe 9 – consistenza 17 mq – sup. catastale 21 mq – rendita € 19,32 – Via Camillo Cavour – piano 1.

Eretti sull'area così distinta al CATASTO TERRENI del COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35 Particella 491 - di are 47 ca 45 - ente urbano.

- **CONFINI:** Nord: particella 497 (E.U.); Est: particella 497 (E.U.); Sud: particella 497 (E.U.) – particella 493 altra ditta; Ovest: particella 497 (E.U.).

- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI:** Servitù a favore di ENEL costituita con atto notaio Di Lieto in data 30.5.1989 rep. n. 46.108 trascritto a Chioggia il 15.6.1989 ai nn. 2841/2141.
- **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;
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA:** l'Attestato di Prestazione Energetica non è ancora stato redatto.
- **OCCUPAZIONE:** libero;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

A) **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'esecuzione del Piano di Recupero di iniziativa privata zona Distilleria e relative opere di urbanizzazione, del 5 maggio 2006, notaio R. Agostini di Padova, rep. n. 41329/8052, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia, sezione distaccata di Chioggia, n. R.G. 4470 – n. R.P. 2398.

B) **PRATICHE EDILIZIE:**

L'intervento di recupero del Fabbricato 5 “Centro Ala” è stato autorizzato con permesso di costruire n. 193/2003 rilasciato in data 01.12.2003 dal Comune di Cavarzere. Con primo parere del 17.11.2004 n. 11.167 e successivo in data 03.01.2005 n. 12.618 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Architettonici del Veneto orientale ha rilasciato, con prescrizioni, la definitiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42. Il Comune di Cavarzere, con delibera n. 6 del 04.02.2006, ha approvato il Piano di recupero di iniziativa pubblica – Area ex-zuccherificio Montesi, che modificava l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intervento originario. Conseguentemente è stata presentata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio del Veneto orientale una variante in corso d'opera che ha rivisto la distribuzione plano-altimetrica degli spazi interni, al fine di aumentare la superficie calpestabile e frazionare le unità mantenendo invariato l'involucro architettonico: l'approvazione è giunta con nota del 12.04.2006 prot. n. 6.989 e successiva del 23.05.2006 prot. 10.024. In data 28.03.2007 è stato rilasciato dal Comune di Cavarzere il permesso di costruire in sanatoria n. 82 ed in data 11.07.2007 il seguente permesso di costruire n. 150. In data 14.06.2008 è stato rilasciato, dal Comune di Cavarzere, il

permesso di costruire n. 73 inerente l'intervento di ricostruzione della ciminiera. In data 18.07.2008 è stato rilasciato, dal Comune di Cavarzere, il permesso di costruire n. 92. In data 12 maggio 2009 è stata presentata la richiesta di agibilità che si intende attestata per la formazione del silenzio assenso.

C) **ALTRE INFORMAZIONI:** L'intera area 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 5 - 9 - 13 sono stati oggetto di un vincolo di uso decennale, che prevedeva 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.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 254.000,00** (duecentocinquantaquattromila/00) oltre i.v.a. se dovuta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 191.000,00).
- **OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 5.000,00** (cinquemila/00)

\* \* \*

### **VINCOLI- CONVENZIONI E SCRITTURE PRIVATE**

Con riferimento a tutti gli immobili descritti nel presente bando è onere degli interessati/offerenti verificare ed assumere informazioni, presso gli Uffici competenti del Comune o di altri Enti, circa i vincoli derivanti dalle seguenti Convenzioni:

- Convenzione urbanistico – amministrativa con il Comune di Cavarzere del **10.6.1999** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Chioggia in data 1.7.1999 (nn. R.G. 4247 - R.P. 2699);
- Convenzione urbanistico – amministrativa con il Comune di Cavarzere del **13.6.2001** per modifica della convenzione del 10.6.1999 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Chioggia in data 22.6.2001 (nn. R.G. 3910 - R.P. 2660);
- Convenzione edilizia con il Comune di Cavarzere del **12.3.2003** per esecuzione degli interventi di recupero degli Edifici nn. 9 e 13 con conseguente cessione gratuita al Comune di Cavarzere le aree da destinare a urbanizzazione primaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Chioggia in data 26.3.2003 (nn. R.G. 1878 - R.P. 1159);
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del **26.11.2003** mediante il quale Cosecon si impegnava a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Cavarzere le aree di urbanizzazione primaria riferite all'intervento edilizio del fabbricato 5 (nn. R.G. 8492 R.P. 5233 del 23.12.2003)
- Convenzione edilizia con il Comune di Cavarzere del **20.6.2006** per dare attuazione della Unità Minima di Intervento (U.N.I.) n. A1 (Urbanistica) dell'ambito di intervento "A" dando esecuzione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Chioggia in data 14.6.2006 (nn. R.G. 4470 - R.P. 2398);

L'intera area 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 dello stabilimento sono stati oggetto di un intervento di recupero.

\*

Con riferimento ai terreni di cui ai lotti nn. 15 e 16 del presente bando si dà atto dell'esistenza delle seguenti convenzioni:

- Convenzione per l'affidamento dell'incarico di attuazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, denominato "Piano di Lottizzazione per il completamento dell'area industriale Nord-Gorzone" del 5 marzo 1999, notaio S. Zanellato di Conselve (PD) rep. 7.386 tra il Comune di Cavarzere e la ditta urbanizzante "Cosecon S.p.A." (nota del 17.03.1999 nn. R.G. 1624- R.P. 1040)
- Convenzione integrativa a quella stipulata con atto del 05.03.1999 inerente la variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, denominato "Piano di Lottizzazione per il completamento dell'area industriale Nord-Gorzone" del 23 novembre 2000, notaio S. Zanellato di Conselve (PD) rep. 12.483 tra il Comune di Cavarzere e la ditta urbanizzante "Cosecon S.p.A." (nota del 14.12.2000 nn. R.G. 7067- R.P. 4616)
- Convenzione integrativa a quelle stipulate con atto del 05.03.1999 e del 23.11.2000 inerente la variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, denominato "Piano di Lottizzazione per il completamento dell'area industriale Nord-Gorzone" del 9 ottobre 2003, notaio E. Bressan di Conselve (PD) rep. 12.483 tra il Comune di Cavarzere e "Cosecon S.p.A." (nota del 31.10.2003 nn. R.G. 7034- R.P. 4334)

### **FISSANO**

per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e/o l'eventuale gara tra più offerenti, da effettuarsi dinanzi ad almeno uno dei curatori fallimentari presso la Sala Aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita in Padova, via Berchet n. 8, la data del **22 luglio 2021** alle ore **11:00**;

\* \* \*

**Successivamente, solo nel caso in cui l'esperimento di gara 5° abbia esito negativo per qualsiasi ragione o causa:**

### **PONGONO IN VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ESPERIMENTO DI GARA 6°**

i medesimi lotti e fissano quali prezzi base per la gara, esperimento 6°, (come ridotti rispetto al valore di stima a seguito di precedente esperimento d'asta) l'importo indicato in colonna n° 3 (prezzo base), in riferimento al lotto in vendita; precisano che sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo base, fino al limite del 75% del prezzo base, con offerta minima pari all'importo indicato in colonna n° 4 (offerta minima nel limite del 75% del prezzo base), in riferimento al lotto in vendita:

| Colonna 1 | Colonna 2                            | Colonna 3                    | Colonna 4   |
|-----------|--------------------------------------|------------------------------|---|
| LOTTO     | UBICAZIONE                           | PREZZO BASE<br>ESPERIMENTO 6 | OFFERTA MINIMA<br>nel limite del 75% del<br>prezzo base |
| 1         | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 9</b> | 19.000,00                    | 15.000,00   |
| 2         | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 9</b> | 26.000,00                    | 20.000,00   |
| 3         | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 9</b> | 30.000,00                    | 23.000,00   |
| 4         | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 9</b> | 20.000,00                    | 15.000,00   |
| 5         | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 9</b> | 27.000,00                    | 21.000,00   |
| 6         | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 9</b> | 18.000,00                    | 14.000,00   |
| 7         | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 9</b> | 16.000,00                    | 12.000,00   |
| 8         | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 9</b> | 30.000,00                    | 23.000,00   |



|    |                                |            |            |
|----|--------------------------------|------------|------------|
| 9  | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 27.000,00  | 21.000,00  |
| 10 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 18.000,00  | 14.000,00  |
| 11 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 16.000,00  | 12.000,00  |
| 12 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 20.000,00  | 15.000,00  |
| 13 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 33.000,00  | 25.000,00  |
| 14 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 12.000,00  | 9.000,00   |
| 15 | Cavarzere (VE)                 | 19.000,00  | 15.000,00  |
| 16 | Cavarzere (VE)                 | 148.000,00 | 111.000,00 |
| 17 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 14 | 35.000,00  | 27.000,00  |
| 18 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 14 | 22.000,00  | 17.000,00  |
| 19 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 14 | 31.000,00  | 24.000,00  |
| 20 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 14 | 14.000,00  | 11.000,00  |
| 21 | Cavarzere (VE) – Fabbricato 14 | 81.000,00  | 61.000,00  |
| 22 | Cavarzere (VE) – Edificio 5    | 191.000,00 | 144.000,00 |
|    |                                |            |            |
|    |                                | 853.000,00 | 649.000,00 |

### **FISSANO**

per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e/o l'eventuale gara tra più offerenti, da effettuarsi dinanzi ad almeno uno dei curatori fallimentari presso la Sala Aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita in Padova, via Berchet n. 8, la data del **16 settembre 2021** alle ore **11:00**;

\* \* \*

**Successivamente, solo nel caso in cui l'esperimento di gara 6° abbia esito negativo per qualsiasi ragione o causa:**

### **PONGONO IN VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ESPERIMENTO DI GARA 7°**

i medesimi lotti e fissano quali prezzi base per la gara, esperimento 7°, (come ridotti rispetto al valore di stima a seguito di precedente esperimento d'asta) l'importo indicato in colonna n° 3 (prezzo base), in riferimento al lotto in vendita; precisano che sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo base, fino al limite del 75% del prezzo base, con offerta minima pari all'importo indicato in colonna n° 4 (offerta minima nel limite del 75% del prezzo base), in riferimento al lotto in vendita:

| Colonna 1 | Colonna 2                      | Colonna 3                    | Colonna 4   |
|-----------|--------------------------------|------------------------------|---|
| LOTTO     | UBICAZIONE                     | PREZZO BASE<br>ESPERIMENTO 7 | OFFERTA MINIMA<br>nel limite del 75% del<br>prezzo base |
| 1         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 15.000,00                    | 12.000,00   |
| 2         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 20.000,00                    | 15.000,00   |
| 3         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 23.000,00                    | 18.000,00   |
| 4         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 15.000,00                    | 12.000,00   |
| 5         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 21.000,00                    | 16.000,00   |
| 6         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 14.000,00                    | 11.000,00   |
| 7         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 12.000,00                    | 9.000,00  |
| 8         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 23.000,00                    | 18.000,00   |
| 9         | Cavarzere (VE) – Fabbricato 9  | 21.000,00                    | 16.000,00   |
| 10        | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 14.000,00                    | 11.000,00   |
| 11        | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 12.000,00                    | 9.000,00  |
| 12        | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 15.000,00                    | 12.000,00   |
| 13        | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 25.000,00                    | 19.000,00   |
| 14        | Cavarzere (VE) – Fabbricato 13 | 9.000,00                     | 7.000,00  |
| 15        | Cavarzere (VE)                 | 15.000,00                    | 12.000,00   |
| 16        | Cavarzere (VE)                 | 111.000,00                   | 84.000,00   |
| 17        | Cavarzere (VE) – Fabbricato 14 | 27.000,00                    | 21.000,00   |
| 18        | Cavarzere (VE) – Fabbricato 14 | 17.000,00                    | 13.000,00   |

|    |                                       |                   |                   |
|----|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 19 | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 14</b> | 24.000,00         | 18.000,00         |
| 20 | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 14</b> | 11.000,00         | 9.000,00          |
| 21 | Cavarzere (VE) – <b>Fabbricato 14</b> | 61.000,00         | 46.000,00         |
| 22 | Cavarzere (VE) – <b>Edificio 5</b>    | 144.000,00        | 108.000,00        |
|    |                                       | <b>649.000,00</b> | <b>496.000,00</b> |

### FISSANO

per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e/o l'eventuale gara tra più offerenti, da effettuarsi dinanzi ad almeno uno dei curatori fallimentari presso la Sala Aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita in Padova, via Berchet n. 8, la data del **11 novembre 2021** alle ore **11:00**;

\* \* \*

### DETERMINANO PER TUTTI I TENTATIVI DI GARA LE SEGUENTI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

- 1) Gli interessati dovranno presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto, redatta in carta resa legale (con marca da bollo di € 16,00 ogni 4 facciate) presso lo studio del curatore fallimentare, presso la Sala Aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita in Padova, via Berchet n. 8,, **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per la gara**;
- 2) L'offerta deve essere depositata in una busta chiusa recante all'esterno le sole seguenti diciture:
  - *“Tribunale di Padova – Fallimento n. 298/2013 – Offerta d'acquisto unità immobiliare LOTTO n. (...)”*;
  - **data e ora** previsti per la apertura delle buste e per l'effettuazione della gara;
- 3) L'offerta di acquisto deve essere espressamente qualificata come *“offerta irrevocabile”*;
- 4) L'offerta deve contenere:
 

**indicazioni e dichiarazioni da esporre nell'offerta**

  - generalità del soggetto offerente:
    - se formulata da persona fisica:  
cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita i.v.a. (qualora l'acquisto sia nell'ambito di una impresa commerciale individuale), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale fax ed indirizzo p.e.c. del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
    - se formulate da persona fisica minorenni:  
oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione dei genitori esercenti la patria potestà e la menzione degli estremi dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
    - se formulata da società o persona giuridica o altro ente:  
ditta o ragione sociale o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico e eventuale numero fax ed indirizzo p.e.c., nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
  - l'indicazione della procedura concorsuale, del Lotto cui si riferisce l'offerta e dell'ubicazione del lotto, e della data ed orario dell'apertura delle buste ed eventuale gara, ovvero: *“Fallimento n. 298/2013 Tribunale di Padova; Lotto n. (...) Sub (...) ubicato in \_\_\_\_\_ ; Apertura delle buste ed eventuale gara in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ alle ore \_\_\_:\_\_\_”*;
  - la dichiarazione *“di aver presentato l'offerta per l'acquisto degli immobili, come*

- identificati e descritti nel bando di gara, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano”;
- la dichiarazione “di aver preso attenta visione del bando di gara, della perizia di stima degli immobili”;
  - la dichiarazione “di accettare integralmente le condizioni indicate nel bando di gara”;
  - la dichiarazione “di aver attentamente esaminato e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto degli immobili”;
  - l’indicazione del prezzo offerto per l’acquisto, che non potrà essere inferiore all’offerta minima nel limite del 75% del prezzo base come specificatamente indicata nel presente bando, a pena di esclusione;

### **Allegazioni, necessarie, all’Offerta**

A corredo dell’offerta, dovranno essere allegati all’interno della busta chiusa, di cui sopra:

- copia del documento di riconoscimento (carta di identità o passaporto) e del codice fiscale del/dei sottoscrittore/i dell’offerta, nonché dell’eventuale coniuge dell’offerente e/o dell’eventuale persona minorenni per cui l’offerta è formulata;
- se l’offerta è formulata da persona minorenni: copia autentica dell’autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l’offerta è formulata da impresa commerciale o altro ente: visura camerale aggiornata, non anteriore a 10 giorni rispetto alla data dell’offerta o il Certificato di iscrizione dell’offerente al registro delle Imprese e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell’offerta; in particolare, nel caso in cui l’organo amministrativo sia di composizione collegiale (quale ad esempio il Consiglio di Amministrazione) dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la copia del verbale della delibera dell’organo collegiale medesimo da cui risulta l’autorizzazione alla presentazione dell’offerta e alla partecipazione alla eventuale gara con i relativi limiti espressamente indicati;
- uno o più assegni circolari non trasferibili, per un importo complessivo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione dell’offerta medesima, intestato a “**Tribunale di Padova - Fallimento n. 298/2013**”; nel caso in cui fosse già stata presentata offerta irrevocabile di acquisto cauzionata, sarà sufficiente l’allegazione della copia del titolo consegnato o del bonifico effettuato a versamento della cauzione.

\*

### **Invalidità e inammissibilità delle offerte**

Le offerte prive della dicitura “offerta irrevocabile”, saranno considerate nulle e come non pervenute.

Le offerte di importo inferiore all’importo dell’offerta minima ammissibile, saranno considerate nulle e come non pervenute.

Non sono ammesse presentazioni di offerte “per persona da nominare” e, se presentate, saranno ritenute non valide.

Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l’offerta (salvi i casi di legge).

Non sono ammesse offerte subordinate in tutto o in parte, a condizioni di qualunque genere.

Le offerte prive anche solo di uno degli allegati sopra indicati e/o prive dei contenuti

richiesti ai punti da n° 1 a n° 4, saranno considerate invalide e come non pervenute.

\*\*

**DETERMINANO (PER TUTTI I TENTATIVI DI GARA)  
LE SEGUENTI MODALITA'  
APERTURA DELLE BUSTE – SVOLGIMENTO DELLA GARA –  
AGGIUDICAZIONE**

L'apertura della buste e l'eventuale svolgimento della gara avverrà avanti ad almeno uno dei curatori fallimentari, presso la Sala Aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita in Padova, via Berchet n. 8, il giorno e l'ora fissato per la gara, alla presenza degli offerenti e, qualora i curatori lo ritengano opportuno, di un proprio collaboratore.

Ciascun offerente è tenuto a comparire all'ora e nel luogo indicato per l'apertura delle buste e l'eventuale gara.

La mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

Nel caso in cui, relativamente ad un lotto, pervenga un'unica offerta valida, il predetto lotto verrà aggiudicato, senza necessità di gara, al soggetto che ha presentato l'offerta, al prezzo offerto.

In mancanza di presentazione di offerte valide entro il termine fissato, l'esperimento di gara sarà dichiarato deserto.

In caso di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste, i curatori procederanno immediatamente ad effettuare una gara informale tra gli offerenti presenti, e ciò sulla base dell'offerta maggiore pervenuta, con rilancio minimo fissato come sopra indicato per ciascun lotto.

Il Lotto verrà quindi aggiudicato, provvisoriamente, all'offerente che all'esito della gara avrà offerto il prezzo maggiore. Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato al miglior offerente secondo i seguenti criteri:

- sarà preferita l'offerta formulata al prezzo più alto, indipendentemente dalle altre condizioni indicate (purché conformi alle condizioni di vendita);
- a parità di prezzo: sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo e cauzione: sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di tutte le precedenti condizioni sarà preferita la prima offerta pervenuta.

Al termine della gara, le somme depositate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti, mentre agli assenti saranno restituite a mezzo posta, con assunzione di rischio di smarrimento, interamente a loro carico.

L'assegno/gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della Procedura e la cauzione sarà trattenuta dai curatori fallimentari sino alla data di stipula dell'atto notarile di compravendita. L'aggiudicazione determinerà l'obbligo dell'aggiudicatario di pagare il saldo prezzo e di stipulare l'atto notarile di compravendita infra previsto, nel termine ed alle condizioni di seguito precisate.

\*\*\*

**DETERMINANO LE SEGUENTI CONDIZIONI DELLA VENDITA  
PER TUTTI I TENTATIVI DI GARA**

- 1) il saldo del prezzo di vendita, pari alla differenza tra l'importo di aggiudicazione e la

- somma versata a titolo di cauzione, dovrà essere versato (e fatto pervenire alla procedura) con bonifico bancario o assegno/assegni circolari intestati a “**Tribunale di Padova - Fallimento n. 298/2013**”, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 2) il trasferimento dei diritti immobiliari oggetto di gara, verrà effettuato nelle ordinarie forme privatistiche, con atto notarile di compravendita;
  - 3) l'atto notarile di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre i 15 giorni successivi al pagamento del saldo prezzo, con termine a favore della Procedura a ministero di Notaio con studio in Padova, designato dalla Curatela;
  - 4) tutte le spese nonché gli onorari notarili relativi al trasferimento del bene sono a carico dell'acquirente. Pertanto, l'I.V.A. se applicata, l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali, le altre tasse ed imposte conseguenti alla stipulazione dell'atto di compravendita, il compenso e le spese dell'atto notarile di compravendita, sono interamente a carico dell'aggiudicatario-acquirente;
  - 5) in caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario, a quanto indicato ai punti 1 e/o 3, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente, con la conseguente definitiva acquisizione della cauzione da parte della procedura fallimentare, a titolo di risarcimento del danno, salvo il maggior danno;
  - 6) sino al deposito nel fascicolo fallimentare del verbale di aggiudicazione da parte del curatore, la vendita potrà essere sospesa dal curatore fallimentare, ai sensi dell'art. 107 L.F., ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione. Inoltre, il Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F., potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi nonché impedire, nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F., il perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
  - 7) si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritti nella perizia redatta dal consulente della procedura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La procedura non presta la garanzia prevista dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 (perché trattasi di normativa secondaria non idonea a derogare dalle disposizioni di legge) e in ogni caso l'offerente è reso edotto che la presentazione dell'offerta o la partecipazione all'incanto costituisce rinuncia alla garanzia prevista dal D.M. citato;
  - 8) per la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia;
  - 9) in ipotesi di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere (a propria cura e spese), ove consentito alla disciplina dell'art. 40, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto notarile di vendita;
  - 10) ai sensi dell'art. 108 L.F., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sui beni immobili, non opponibile alla procedura, sarà ordinata dal

Giudice Delegato, una volta riscosso interamente il prezzo e stipulato l'atto di compravendita. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II, per la cancellazione dei gravami sopra indicati, 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.

\*\*\*\*

### **AVVERTENZE FINALI SULLA PROCEDURA COMPETITIVA**

- 1) i curatori fallimentari potranno sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura, prevista dagli artt. 107 e successivi L.F. e, in generale, da ogni altra norma di legge;
- 2) il presente bando di gara non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 codice civile;
- 3) il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. n. 196/03;
- 4) per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente bando, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il Foro di Padova.

\*\*\*\*\*

L'inserzione di un avviso sintetico di vendita sarà effettuata sul mensile "*newspaper aste*" ed inoltre, per una volta, sul quotidiano "IL MATTINO DI PADOVA" e "IL GAZZETTINO".

L'inserzione dell'avviso sintetico di gara, del bando di gara, della relazione di stima degli immobili, sarà effettuata, sul Portale delle Vendite Pubbliche ([portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)), sui siti internet [www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dott. Michele Antonucci, via XX Settembre n. 79, telefono 049 8762590 e fax 049 8762613, e-mail [antonucci.commercialista@gmail.com](mailto:antonucci.commercialista@gmail.com), o al Curatore dott. Luca Pieretti, con studio in Padova, piazza G. Salvemini n. 2 (A1), telefono 049 8592764, fax 049 8364481, e-mail [segreteria@lucapieretti.it](mailto:segreteria@lucapieretti.it).

Padova, 31 marzo 2021

Un Curatore  
(dott. Luca Pieretti)

