TRIBUNALE DI PADOVA
FALLIMENTO n. 298/2013

Giudice Delegato Dottoressa Alessandra Pasqualetto
Curatori Fallimentari: Dott. Michele Antonucci - Dott. Luca Pieretti

*

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

6° tentativo di Gara

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

AVVISANO

Che a decorrere **dal giorno 20/01/2027, con inizio alle ore 12:00, al giorno 21/01/2027, con termine alle ore 12:00**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti lotti:

LOTTO N. 1

Il Lotto n° 1 comprende i beni immobili identificati in perizia all'interno del lotto "A", ubicati nel Comune di Santa Caterina d'Este (PD), frazione Vighizzolo d'Este

Diritto venduto: Piena proprietà 100%

Descrizione: Lotto composto da terreni per circa mq. 3080, ubicati nel Comune di Santa Caterina d'Este (PD), frazione Vighizzolo d'Este (PD), posti tra via Roma e via 25 Aprile, ricadenti per la gran parte in zona C1, residenziale semiestensiva di completamento.

Identificazione catastale:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI VIGHIZZOLO D'ESTE (PD), foglio n. 6

Mappale	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
751	SEMINATIVO	2	13 23	A10; I46	Euro 10,65	Euro 7,52
858	SEMINATIVO	2	14 03	A10; I46	Euro 11,30	Euro 7,97
859	SEMINATIVO	2	00 57	A10; I46	Euro 0,46	Euro 0,32

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VIGHIZZOLO D'ESTE (PD), foglio n. 6, particella 757:

| categoria: area urbana | | consistenza: 297 m² | | via Roma piano: T-1 |

Confini:

particella 757
a Nord - particella 42 altra ditta;
a Sud - particelle 858-859 stessa ditta;
a Est - Via 25 Aprile (strada di lottizzazione);
a Nord/Ovest - Via Roma;

particella 859
a Nord - particella 757 stessa ditta
a Sud - particella 900 altra ditta;
a Est - Via 25 Aprile (strada di lottizzazione);
a Ovest - particella 858 stessa ditta;

particella 858
a Nord - particella 757 stessa ditta;
a Sud - particella 751 stessa ditta;
a Est - particella 859 stessa ditta e particella 850 altra ditta;
a Ovest - particella 55 altra ditta;

particella 751
a Nord - particella 858 stessa ditta;
a Sud - particella 753 altra ditta;
a Est - particella 850 altra ditta e strada/park di lottizzazione;
a Ovest - particella 55 altra ditta.

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

Si segnala la presenza di **Convenzione edilizia** a favore del Comune di Vighizzolo d'Este con atto in data 02/05/2005 Rep. 39.046 Notaio Roberto Agostini di Padova, trascritta il 26/05/2005 ai n.ri 1934 Reg. Part. e 3323 reg. Gen..
È onere degli interessati/offerenti verificare ed assumere informazioni, presso gli Uffici competenti del Comune o di altri Enti, circa i vincoli derivanti dalla predetta Convenzione e le eventuali problematiche, che da tale convenzione possano derivare sulle aree oggetto di vendita nel presente Bando.

Servitù e vincoli
Sono state rilevate le seguenti servitù (riferite alle aree assoggettate poi a Piano di Lottizzazione):

- servitù di passaggio (citata nell'atto di provenienza "B") di cui all' atto 05/06/1965 rep. 16.516 Notaio Giovanni Feriani di Vicenza registrato a Vicenza in data 18/06/1965 al numero 2231 Atto pubblici e trascritto ad Este in data 05/07/1965 ai nn. 1877/1600: al riguardo la parte venditrice dichiarò che detta servitù si sarebbe estinta per effetto della realizzazione della strada in esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- servitù reciproca di distanza (citata nell'atto di provenienza "A") costituita con atto 14/12/1994 rep. 19. 172 Notaio Cardarelli allora in Este, regi strato ad Este in data 28/12/1994 al numero 1739 e trascritto ad Este in data 03/01/1995 ai nn. 40/34 (a riguardo i precedenti proprietari, garantivano espressamente non riguardare le porzioni di aree oggetto dell'atto di compravendita rep. 34.830 del 08/07/2003).

Si segnala che nella documentazione della fallita è presente la seguente nota: "a carico del lotto 2 (corrispondente al mappale 845) servitù di condotta acque bianche, si garantisce accesso nel caso in cui necessiti ispezione".

Si richiama la Convenzione Rep. n. 39.046 del 02/05/2005 Notaio Roberto agostini di Padova relativa all' attuazione del Piano di Lottizzazione.
Si segnala la presenza di linea aerea enel lungo il confine est della particella 841 (a confine con Via Valli)

Stato degli immobili: liberi, incolti e privi di recinzione

Altre notizie
Si precisa che una piccola porzione del lotto (zona nord-est – part. 859/757) risulta essere stata ricompresa e recintata erroneamente dalla proprietà adiacente (part. 900) e sarà pertanto necessario ripristinare e allineare il confine di proprietà in tale zona.

Destinazione urbanistica del Lotto
Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G./P.I. vigente – pratiche edilizie e parametri edificatori, PGRA
Si riporta quanto indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato in perizia unitamente ad estratto delle norme tecniche di attuazione).

<u>Foglio 6 Part. 751 e Part. 858</u>

- zona "C1" residenziale semiestensiva di completamento - art. 25 delle N.T.O.;
- vincoli tutele e fasce di rispetto: Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio - art. 55 delle N.T.O..

<u>Foglio 6 Part. 859</u>

- zona "C1" residenziale semiestensiva di completamento - art. 25 delle N.T.O.

  (*Nota dei periti: da una sovrapposizione con le cartografie del P.I., la particella 859 risulterebbe ricadere in zona C2 a differenza di quanto indicato nel CDU*);
- vincoli tutele e fasce di rispetto: Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio - art. 55 delle N.T.O..

<u>Foglio 6 Part. 757</u>

- zona "C1" residenziale semiestensiva di completamento - art. 25 delle N.T.O. (parzialmente);
- viabilità (parzialmente);
- vincoli tutele e fasce di rispetto: Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio - art. 55 delle N.T.O..

Le particelle 859-847-652-852-846-845-844 ricadono all'interno del Piano di lottizzazione "Coseconuno", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 1811112003, e reso esecutivo con l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale con Delibera n. 5 del 14 febbraio 2005. Le opere di urbanizzazione risultano ultimate, collaudate e cedute al Comune di Vighizzolo d'Este con atto di cessione gratuita Rep. n 45663 del 0510512008 Notaio Giorgio Gottardo di Padova.

Parametri edificatori e norme - vedi CDU con estratto delle Norme tecniche

Zone "C1"

Per le zone C1 il P.I. prevede il completamento e la saturazione del tessuto mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, con possibilità di individuazione di lotti per la nuova edificazione "Tipo A" con volume massimo di 600 mc e "Tipo 8" con volume massimo di 800 mc.

Come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina d'Este con pec del 25/02/2025 "*in sede di adozione del P.I. n. 3 non sono pervenute richieste di individuazione di lotti di tipo "A" e "B" per le zone C1" ed "allo stato attuale, in zona C1 in assenza della individuazione dei lotti di tipo "A " e "B ", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.O. gli unici interventi consentiti sono per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. ecc..*".

Ciò non toglie la vocazione edificatoria delle zone C1 e potranno in future varianti al P.I. essere richiesti inserimenti di lotti "A" e "B" dai futuri aventi diritto.

Zone "C2"

Per le zone C2 l'art. 27 delle NTO prevede l'attuazione del PI mediante PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali con indice di edificabilità territoriale massimo pari a 1,0 mc/mq, numero massimo di piani fuori terra pari 2 e altezza massima 7,5.

Si segnalano i seguenti vincoli e tutele:

- *Vincolo paesaggistico fiumi (150m) art. 48 NTO;*
- *Fascia di tutela fluviale (100m) art. 48 NTO.*

PGRA

I terreni oggetto di perizia risultano così classificati negli elaborati del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA): Aree a pericolosità idraulica Moderata "P1" e rischio Idraulico moderato "R1" con tiranti MPH TR100 h2 da 50 a 100 cm (0.5<= h < 1).
Porzione della particella 841 ricade in area classificata con rischio idraulico medio "**R2**".
Per l'attestazione del rischio idraulico per gli interventi specifici va utilizzato il software HEROlite messo a disposizione dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali.
Per l'edificazione in tali aree è necessaria la verifica di compatibilità idraulica (rif. All. A punti 2. 1 e 2.2 dell' All. V al PGRA) e comunque ad una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna (la quota minima di sicurezza potrebbe essere maggiore di 0,5 m e va individuata in fase di verifica di compatibilità idraulica).

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'ing. Roberto Grassetto e dal geometra Enrico Tridello, agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento. Valore in perizia 30.000,00. Data perizia: 10/06/2025.

*****

Per il Lotto n° 1

- **PREZZO BASE: € 10.000,00 (diecimila//00) come ridotto rispetto al valore di stima, a seguito**

di precedenti esperimenti d'asta;

Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 75% del prezzo base, con: OFFERTA MINIMA pari ad € 7.500,00 (settemila500//00).

- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille)**

****

LOTTO N. 2

Il Lotto n° 2 comprende i beni immobili identificati in perizia all'interno del lotto "B" ubicati nel Comune di Santa Caterina d'Este (PD) frazione Vighizzolo d'Este

Diritto venduto: Piena proprietà 100%

Descrizione: Lotto composto da terreni per circa mq. 5680, ubicati nel Comune di Santa Caterina d'Este (PD) frazione Vighizzolo d'Este (PD), prospicenti via Giovanni Paolo II, ricadenti per la gran parte in zona C2. Si precisa che la particella 841 risulta esterna alla zona C2 in zona destinata alla viabilità dal P.I..

Identificazione catastale:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI VIGHIZZOLO D'ESTE (PD), foglio n. 6

Mappale	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
841	SEMINATIVO	2	04 00	A10; I46	Euro 3,22	Euro 2,27
844	SEMINATIVO	2	12 59	A10; I46	Euro 10,14	Euro 7,15
845	SEMINATIVO	2	13 78	A10; I46	Euro 11,10	Euro 7,83
846	SEMINATIVO	2	13 99	A10; I46	Euro 11,27	Euro 7,95
847	SEMINATIVO	2	08 11	A10; I46	Euro 6,53	Euro 4,61
652	Ente Urbano		00 29			

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VIGHIZZOLO D'ESTE (PD), foglio n. 6, particella 852:

| categoria: area urbana | | | consistenza: 404 m² | | | via Roma piano: T|

Confini:

particella 852
a Nord e Ovest – strada di lottizzazione;
a Sud - particelle 652-847 stessa ditta;
a Est – particella 847 stessa ditta;

particella 652
a Nord - particella 852 stessa ditta;
a Sud/Est/Ovest - particella 847 stessa ditta;

particella 847
a Nord – particelle 652-852 stessa ditta e strada di lottizzazione;
a Sud - particella 885 altra ditta;
a Est - particella 846 stessa ditta;
a Ovest – strada di lottizzazione;

particella 846

a Nord – strada di lottizzazione;
a Sud - particella 764 altra ditta;
a Est - particella 845 stessa ditta;
a Ovest - particella 847 stessa ditta e particella 885 altra ditta.

particella 845
a Nord – strada di lottizzazione;
a Sud - particella 764 altra ditta;
a Est - particella 844 stessa ditta;
a Ovest - particella 846 stessa ditta.

particella 844
a Nord – strada di lottizzazione;
a Sud - particella 764 altra ditta;
a Est – particelle 843-759 altre ditte;
a Ovest - particella 845 stessa ditta.

particella 841
a Nord - particella 736 altra ditta;
a Sud/Est – strada di lottizzazione e via Valli;
a Ovest – particelle 803-840-839 altre ditte.

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

Si segnala la presenza di **Convenzione edilizia** a favore del Comune di Vighizzolo d'Este con atto in data 02/05/2005 Rep. 39.046 Notaio Roberto Agostini di Padova, trascritta il 26/05/2005 ai n.ri 1934 Reg. Part. e 3323 reg. Gen..
È onere degli interessati/offerenti verificare ed assumere informazioni, presso gli Uffici competenti del Comune o di altri Enti, circa i vincoli derivanti dalla predetta Convenzione e le eventuali problematiche, che da tale convenzione possano derivare sulle aree oggetto di vendita nel presente Bando.

Servitù e vincoli
Sono state rilevate le seguenti servitù (riferite alle aree assoggettate poi a Piano di Lottizzazione):

- servitù di passaggio (citata nell'atto di provenienza "B") di cui all' atto 05/06/1965 rep. 16.516 Notaio Giovanni Feriani di Vicenza registrato a Vicenza in data 18/06/1965 al numero 2231 Atto pubblici e trascritto ad Este in data 05/07/1965 ai nn. 1877/1600: al riguardo la parte venditrice dichiarò che detta servitù si sarebbe estinta per effetto della realizzazione della strada in esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- servitù reciproca di distanza (citata nell'atto di provenienza "A") costituita con atto 14/12/1994 rep. 19. 172 Notaio Cardarelli allora in Este, regi strato ad Este in data 28/12/1994 al numero 1739 e trascritto ad Este in data 03/01/1995 ai nn. 40/34 (a riguardo i precedenti proprietari, garantivano espressamente non riguardare le porzioni di aree oggetto dell'atto di compravendita rep. 34.830 del 08/07/2003).

Si segnala che nella documentazione della fallita è presente la seguente nota: "a carico del lotto 2 (corrispondente al mappale 845) servitù di condotta acque bianche, si garantisce accesso nel caso in cui necessiti ispezione".

Si richiama la Convenzione Rep. n. 39.046 del 02/05/2005 Notaio Roberto agostini di Padova relativa all' attuazione del Piano di Lottizzazione.

Si segnala la presenza di linea aerea enel lungo il confine est della particella 841 (a confine con Via Valli)

Stato degli immobili: liberi, incolti e privi di recinzione

Altre notizie

Si precisa che la particella 841 risulta esterna alla zona C2 in zona destinata alla viabilità dal P.I..

Destinazione urbanistica del Lotto

Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G./P.I. vigente – pratiche edilizie e parametri edificatori, PGRA

Si riporta quanto indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato in perizia unitamente ad estratto delle norme tecniche di attuazione).

Foglio 6 Part. 846; Part. 847; Part. 852; Part. 652

- zona "C2" residenziale di espansione - art. 27 delle N.T.O.;
- vincoli tutele e fasce di rispetto:

  Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio - art. 55 delle N.T.O.;

  Fasce di tutela e vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua, vincolo paesaggistico (art. 48 del PI).

Foglio 6 Part. 841; Part. 844; Part. 845

- zona "C2" residenziale di espansione - art. 27 delle N.T.O. (*nota: da una sovrapposizione con le cartografie del P.I. la particella 841 risulterebbe ricadere in "viabilità" a differenza di quanto indicato nel CDU)*;
- vincoli tutele e fasce di rispetto:

  Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio - art. 55 delle N.T.O.;

  Fasce di tutela e vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua - vincolo paesaggistico (art. 48 del PI);

  Fasce di tutela e vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua - fascia tutela fluviale (art. 48 del PI).

Le particelle 859-847-652-852-846-845-844 ricadono all'interno del Piano di lottizzazione "Coseconuno", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 1811112003, e reso esecutivo con l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale con Delibera n. 5 del 14 febbraio 2005. Le opere di urbanizzazione risultano ultimate, collaudate e cedute al Comune di Vighizzolo d'Este con atto di cessione gratuita Rep. n 45663 del 0510512008 Notaio Giorgio Gottardo di Padova.

Parametri edificatori e norme - vedi CDU con estratto delle Norme tecniche

Zone "C1"

Per le zone C1 il P.I. prevede il completamento e la saturazione del tessuto mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, con possibilità di individuazione di lotti per la nuova edificazione "Tipo A" con volume massimo di 600 mc e "Tipo 8" con volume massimo di 800 mc.

Come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina d'Este con pec del 25/02/2025 "*in sede di adozione del P.I. n. 3 non sono pervenute richieste di individuazione di lotti di tipo "A" e "B" per le zone C1" ed "allo stato attuale, in zona C1 in assenza della individuazione dei lotti di tipo "A " e "B ", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.O. gli unici interventi consentiti sono per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. ecc..*".

Ciò non toglie la vocazione edificatoria delle zone C1 e potranno in future varianti al P.I. essere richiesti inserimenti di lotti "A" e "B" dai futuri aventi diritto.

Zone "C2"

Per le zone C2 l'art. 27 delle NTO prevede l'attuazione del PI mediante PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali con indice di edificabilità territoriale massimo pari a 1,0 mc/mq, numero massimo di piani fuori terra pari 2 e altezza massima 7,5.

Si segnalano i seguenti vincoli e tutele:

- *Vincolo paesaggistico fiumi (150m) art. 48 NTO;*
- *Fascia di tutela fluviale (100m) art. 48 NTO.*

PGRA

I terreni oggetto di perizia risultano così classificati negli elaborati del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA): Aree a pericolosità idraulica Moderata "P1" e rischio Idraulico moderato "R1" con tiranti MPH TR100 h2 da 50 a 100 cm (0.5<= h < 1).
Porzione della particella 841 ricade in area classificata con rischio idraulico medio "**R2**".
Per l'attestazione del rischio idraulico per gli interventi specifici va utilizzato il software HEROlite messo a disposizione dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali.
Per l'edificazione in tali aree è necessaria la verifica di compatibilità idraulica (rif. All. A punti 2. 1 e 2.2 dell' All. V al PGRA) e comunque ad una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna (la quota minima di sicurezza potrebbe essere maggiore di 0,5 m e va individuata in fase di verifica di compatibilità idraulica).

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'ing. Roberto Grassetto e dal geometra Enrico Tridello, agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento. Valore in perizia 100.000,00. Data perizia: 10/06/2025.

**** **** ****

Per il Lotto n° 2

- **PREZZO BASE**: € **33.000,00 (trentatremila//00) come ridotto rispetto al valore di stima, a seguito di precedenti esperimenti d'asta.**
  Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 75% del prezzo base, con: OFFERTA MINIMA pari ad € 24.750,00 (ventiquattromila750//00).
- **CAUZIONE**: **10% del prezzo offerto**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille).**

**** **** ****

LOTTO N. 3

Terreno Edificabile nel Comune di Maserà (PD)

- **DIRITTO VENDUTO:** Piena proprietà.
- **DESCRIZIONE:** Terreno a destinazione residenziale parzialmente non urbanizzato di mq catastali 765,00. La particella 2007 fa parte del 2° stralcio della lottizzazione "Bosco Calvi" mai realizzata; la particella 2008 fa parte del 1° stralcio della lottizzazione "Bosco Calvi".
- **UBICAZIONE:** Comune di Maserà di Padova (PD) - frazione di Bertipaglia, a ridosso della lottizzazione residenziale "Bosco Calvi" – 1° stralcio;
- **DATI CATASTALI:** il terreno è catastalmente censito come segue.
  N.C.T. del COMUNE DI MASERÀ DI PADOVA (PD) - Foglio 8:
  - mapp. 2007 – semin. arbor. – cl. 2 – are 07 ca 28 – R.D. € 6,36 – R.A. € 3,76;
  - mapp. 2008 – semin. arbor. – cl. 2 – are 00 ca 37 – R.D. € 0,32 – R.A. € 0,19;
- **CONFINI:**
  - Confini del Foglio 8 particella 2007: a Nord – particella 1996 altra ditta; ad Est – particelle 1996 altra ditte; a Sud – particella 1933 altra ditta; ad Ovest – particella 1996 altra ditta;
  - Confini del Foglio particella 2008: a Nord – particella 2042 altra ditta; ad Est – particella 1933 altra ditta; a Sud – particella 1933 altra ditta; ad Ovest – particella 1996 altra ditta.
- **CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI – ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITÀ:**

  lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali;
- **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA, CONVENZIONI, SERVITÙ, VINCOLI:**

  Si segnala la presenza di:
  - Diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio, a favore delle suddette particelle 2007 e 2008, a carico delle particelle 1996 e 2003 (di altra ditta): diritto costituito con atti in data 12.10.2006 e 19.12.2006 del Notaio Cazzato ed in data 30.11.2006 del Notaio Cassano di Padova;
  - Convenzione per l'attuazione del primo stralcio funzionale del piano particolareggiato Zona C2-12 "Bosco Calvi" in variante al Piano di Lottizzazione, approvato dal Consiglio Comunale di Maserà di Padova con deliberazione n. 23 del 29 giugno 2005, stipulata con il Comune di Maserà con atto del notaio R. Agostini di Padova in data 30 marzo 2006: la convenzione interessa, tra l'altro, la particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova al foglio 8 - particella 1970 – Ha. 1.24.20 dalla quale sono derivate le attuali particelle 2007 e 2008;
  - Convenzione transattiva sottoscritta in data 30.6.2011 con il Comune di Maserà di Padova, e mai registrata e trascritta, ove, tra l'altro, è emerso che la società fallita non aveva ancora utilizzato il maggior volume, pari a mc 2.548,00, resosi

disponibile a seguito della variante alla lottizzazione "Bosco Calvi" di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 29.06.2005 che prevedeva un aumento del 15% della densità massima territoriale, con un incremento complessivo di mc 4.608.

Poiché in base alla convenzione integrativa del 30 marzo 2006 detto aumento di volume poteva essere realizzato a seguito della corresponsione di €/mc 210,00, sembrerebbe che per poter sfruttare detto maggior volume il Comune di Maserà di Padova dovrebbe incassare il 60% di € 535.080,00, ovvero € 321.048,00 od in alternativa ricevere opere e servizi pubblici per analogo importo: una volta ottenuta la disponibilità di detto volume sarà poi necessario individuare, acquisire e convenzionare nuovamente un'area adeguata perché si possa procedere con l'edificazione.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, sui dubbi che tale operazione possa avere un'appetibilità commerciale e, soprattutto, sul fatto che detto incremento di cubatura debba essere attuato entro 7 anni dalla sottoscrizione della convenzione transattiva, ovvero entro il 30 giugno 2018, si ritiene che detto credito edilizio sia pari a zero.

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

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

Convenzione per l'attuazione del 1° stralcio funzionale del piano particolareggiato Zona C2-12 "Bosco Calvi", stipulata il 30 marzo 2006 (notaio R. Agostini di Padova, rep. 41.103) tra il Comune di Maserà di Padova e la ditta urbanizzante Cosecon S.p.A. (poi divenuta Attiva S.p.A.), trascritta in data 05.04.2006

Sulla base degli elaborati della quarta variante al Piano degli Interventi (P.I.), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 12.07.2016 e della quinta variante al P.I. adottata con D.C.C. n. 41 del 27.12.2016 le particelle facenti parte del compendio immobiliare in oggetto ricadono, ognuna per la propria parte, all'interno delle seguenti Z.T.O.:

- particella 2007: *"C2PER" – Aree residenziali di trasformabilità perequata (art. 23 – N.T.O.). Ambiti soggetti a P.U.A. di nuova formazione (art. 10 – N.T.O.);*
- particella 2008: *"C2" – Residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della terza variante al P.I. (art. 22 – N.T.O.). Piani urbanistici attuativi vigenti (art. 9 – N.T.O.).*

Sulla base altresì degli elaborati del Piano di Assetto del territorio (P.A.T.), ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 50 del 22.02.2012 le particelle di cui sopra ricadono, ognuna per la propria parte, all'interno delle seguenti destinazioni di zona:

- particella 2007: *Tutela ed edificabilità del territorio agricolo – Ambiti agricoli (art. 27.3 N.T.);*

- particella 2008: *Azioni strategiche – Ambiti di urbanizzazione consolidata – Prevalente residenziale e servizi per la residenza ((art. 20.2 N.T.);*

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'ing. Roberto Grassetto e dal geometra Enrico Tridello, agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento. Valore in perizia 45.000,00. Data perizia: 1/02/2017.

**** **** ****

Per il Lotto n° 3

- **PREZZO BASE**: **€ 12.000,00 (dodicimila//00) come ridotto rispetto al valore di stima, a seguito di precedenti esperimenti d'asta.**

  Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 75% del prezzo base, con: OFFERTA MINIMA pari ad € 9.000,00 (novemila//00).
- **CAUZIONE**: **10% del prezzo offerto**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille).**

COMUNICANO

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da

allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale**)** sul conto–corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM S.p.A. IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

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

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

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

17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, dal saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi per l'attività svolta, così calcolati sul prezzo di aggiudicazione: **3,5%**, oltre iva, fino ad € 150.000 (con un compenso minimo di € 500,00), cui andrà aggiunto il **2,5%**, oltre IVA, calcolato sulla parte di prezzo di aggiudicazione da € 150.001 ad € 1.000.000 e cui andrà aggiunto il **1,00%**, oltre i.v.a., calcolato sugli importi maggiori di € 1.000.000;

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

21) che il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario**,** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM S.p.A. - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento**;**

22) che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale salva la possibilità di agire per il risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda miglior offerta. I compensi spettanti a GRUPPO EDICOM S.p.A., per l'attività svolta, dovranno in ogni caso essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

23) che qualora la curatela di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte della curatela, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

24) che la procedura concorsuale non applica l'art. 107 L.F comma 4° e che il Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F., potrà sospendere in qualsiasi momento con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi nonché impedire, nelle ipotesi e con le modalità previste dall'108 L.F., il perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
25) che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
26) che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
27) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
28) che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
29) che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
30) che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
31) che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
32) che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
33) che tutte le spese nonché gli onorari notarili , le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
34) che il trasferimento del Lotto in vendita verrà effettuato nelle ordinarie forme privatistiche, con atto notarile di compravendita a ministero di Notaio designato dalla Curatela Fallimentare, atto da stipulare entro i 30 giorni successivi al pagamento del saldo prezzo.

    Le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli non opponibili alla procedura concorsuale, saranno cancellate a cura della procedura concorsuale, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e la stipulazione dell'atto di compravendita. Tali formalità saranno eseguite dal Notaio che redigerà l'atto di compravendita, con

onorari notarili a carico dell'acquirente, mentre le spese di bollo/registro e simili dovute per la cancellazione dei gravami, restano a carico della procedura concorsuale.

35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare ai Curatori Fallimentari, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata ai Curatori Fallimentari l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000;

36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. codice civile, al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relativi all'anno in corso e all'anno precedente;

37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

38) che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

39) che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

40) che apposite campagne pubblicitarie potranno essere eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Padova, 13/11/2026

I Curatori Fallimentari

dott. Michele Antonucci

dott. Luca Pieretti