



MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY
DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA
SUGLI ENTI COOPERATIVI E SULLE SOCIETA'

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 149/2016

CO.I.P.E.S. - CONSORZIO DI INIZIATIVE E PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Venezia (VE), via Torino n. 186/7-8, codice fiscale e partita I.V.A. 01460900275, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Venezia-Rovigo-Delta Lagunare al n. 01460900275, iscritta al R.E.A. di Venezia al n. 160134, iscritta all'albo delle società cooperative (nella sezione cooperative a mutualità prevalente e nella categoria cooperative edilizie d'abitazione) al n. A137481.

Commissario Liquidatore Dott. **ANTONIO VENTURINI**

Notaio Delegato alla vendita coattiva Dott. **ROBERTO MOSCATIELLO**

Vista la perizia di stima immobiliare prodotta dal Commissario Liquidatore e redatta dall'arch. FRANCESCO REMONDINI depositata agli atti della procedura di liquidazione coatta amministrativa.

Visto il **provvedimento autorizzativo alla vendita senz'incanto** emanato dall'Autorità competente presso il **Ministero delle Imprese e del Made in Italy** (in seguito "Autorizzazione") in data **16 maggio 2024 prot. n. 0019360**, inerente la Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa (in seguito "LCA") avente come attività principale "A) l'acquisto di terreni sia in proprietà che in diritto di superficie o ad altro titolo per costruirvi fabbricati residenziali e/o soltanto vani accessori, aventi diverse destinazioni a servizio dei residenti; B) l'acquisto di fabbricati e/o unità immobiliari già costruite da recuperare e/o da ristrutturare".

Il Notaio Delegato alla vendita coattiva Dott. ROBERTO MOSCATIELLO, con studio a Bologna (BO) in via Dell'Indipendenza n. 54,

DISPONE

la vendita coattiva senz'incanto dei beni immobili oggetto della procedura di LCA in epigrafe (in seguito "**Procedura**"), fissando all'uopo l'udienza del giorno

1 AGOSTO 2024

alle ore **10:45** per il **LOTTO UNICO (corrispondente al LOTTO N. F della Procedura)**,

presso lo studio del Notaio Delegato Dott. ROBERTO MOSCATIELLO - Studio Notarile - via Dell'Indipendenza n. 54 - 40121 Bologna (BO) - Tel. 051 255999.

Per il **LOTTO UNICO** il prezzo base d'asta è di euro **525.000,00**.

Il prezzo base d'asta è stato fissato **sulla base di un'offerta** di euro 500.000,00 (cinquecentomila) ricevuta dalla Procedura **per il LOTTO N. F**, aumentato di un importo pari al rilancio minimo, in quanto l'Autorizzazione

ammette esclusivamente la presentazione d'offerte migliorative. **E' perciò espressamente esclusa l'applicazione dell'art. 572, comma 3, c.p.c. Non sono quindi ammesse offerte inferiori al prezzo base d'asta.**

E' invece espressamente prevista l'applicazione dell'art. 573, comma 1, c.p.c. e così in presenza di più valide offerte irrevocabili d'acquisto, al fine d'individuare il miglior offerente, il Notaio Delegato procederà seduta stante a una gara al rialzo estesa all'offerente originario, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al miglior offerente.

All'eventuale gara al rialzo potranno partecipare, oltre all'offerente originario, tutti coloro che avranno presentato una valida offerta irrevocabile d'acquisto.

Nell'eventuale gara al rialzo le offerte in aumento dovranno essere effettuate con un rilancio minimo di euro **25.000,00 (venticinquemila)**, come da istanza per l'ottenimento dell'Autorizzazione.

Art. 1) PREZZO E SPESE

Il trasferimento delle unità immobiliari costituenti il **LOTTO UNICO** oggetto della Procedura avverrà con atto pubblico notarile a ministero del Notaio Delegato. Tutti i costi dell'*iter* della vendita coattiva (in seguito "**spese e diritti di gara**"), sia quelli relativi al verbale d'asta (onorari, contributi, diritti, spese, imposte, ecc.), sia quelli relativi all'atto pubblico notarile di vendita (onorari, contributi, diritti, spese, imposte, ecc.), sia quelli relativi agli adempimenti burocratici e fiscali inerenti e conseguenti al trasferimento (registrazione, trascrizione, iscrizione, voltura, ecc.), sia quelli relativi alla cancellazione/restrizione dei gravami, **saranno a carico dell'aggiudicatario.**

Per le attività del Notaio Delegato (quelle comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata, quelle svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione, quelle svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà e quelle per gli adempimenti successivi di registrazione, trascrizione e voltura) **l'onorario**, a carico dell'aggiudicatario, è pari al **1%** (uno per cento) **del prezzo d'aggiudicazione, con un minimo di 1.500,00 euro**, oltre contributi, diritti, spese, imposte e I.V.A. per legge.

I pagamenti dovranno avvenire come segue:

- a)** un importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, contestualmente alla presentazione della domanda di partecipazione all'asta. Quest'importo, in caso d'aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo quale principio di pagamento;
- b)** contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita e, comunque, **entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione** dovranno essere versati **l'intero prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero), **le spese e diritti di gara e gli oneri per la cancellazione/restrizione dei gravami.**

Il trasferimento delle unità immobiliari costituenti il **LOTTO UNICO** oggetto della Procedura sarà soggetto all'imposta di registro o all'I.V.A. a seconda del regime fiscale vigente al momento dell'atto notarile pubblico di vendita anche in base, laddove previsto per legge, alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

Art. 2) CONDIZIONI DELLA VENDITA COATTIVA

Le unità immobiliari costituenti il **LOTTO UNICO** oggetto della Procedura saranno sottoposte a vendita coattiva nella consistenza indicata nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, **disponibile per la visione e che s'intende qui integralmente richiamata e trascritta.**

Il lotto immobiliare oggetto della Procedura, per espressa previsione dell'Autorizzazione, viene venduto "*nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente*" che, per espressa previsione dell'Autorizzazione, l'offerente deve dichiarare espressamente di conoscere e accettare.

Con la presentazione e per il solo fatto della presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ogni offerente:

- a) dichiara di conoscere e accettare le unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritto nella perizia di stima;**
- b) dichiara e riconosce d'aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e, comunque, del fascicolo della Procedura;**
- c) rinuncia alla garanzia per i vizi palesi e occulti;**
- d) rinuncia alla garanzia in ordine al funzionamento e all'efficienza degli impianti tecnologici a servizio delle**

unità immobiliari e delle parti comuni dello stabile condominiale; pertanto, l'eventuale adeguamento degli impianti tecnologici sarà a cura e spese dell'aggiudicatario;

e) rinuncia alla garanzia in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica; pertanto, qualora le unità immobiliari, secondo quanto risulta dalla perizia di stima, evidenzino difformità edilizie, queste dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario. S'avvertono gli offerenti che, a norma dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*"), qualora le unità immobiliari si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario deve presentare la relativa domanda entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'atto notarile pubblico di vendita;

f) rinuncia alla garanzia in ordine al rilascio o alla sussistenza delle condizioni per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; pertanto, qualora mancante, spese e oneri per il suo ottenimento saranno a carico dell'aggiudicatario;

g) rinuncia alla garanzia in ordine alla classe energetica delle unità immobiliari. L'attestato di prestazione energetica, laddove imposto dalla vigente normativa in materia, verrà predisposto a cura e spese della Procedura prima della stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita.

Trattandosi di vendita coattiva giudiziale nell'ambito della Procedura "competitiva" di LCA sotto l'egida del Ministero delle Imprese e del Made in Italy, non trova applicazione la disciplina di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52. Cionondimeno, **eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali saranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Le spese condominiali ordinarie e straordinarie saranno a carico dell'aggiudicatario a decorrere dalla data di stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita. Le spese condominiali ordinarie e straordinarie pregresse eventualmente insolute restano a carico della Procedura, ferma restando l'applicazione delle disposizioni di legge e, in particolare, dell'art. 30 della legge 11 dicembre 2012 n. 220 (recante "*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*") e delle disposizioni in esso richiamate art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile e art. 111 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (recante "*Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, e della liquidazione coatta amministrativa*"), nonché ai sensi del combinato disposto degli artt. 16 e 51 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267. Qualora il lotto in oggetto risulti interessato da vincoli d'edilizia residenziale pubblica il Notaio Delegato procederà, ove se ne ravvisi la necessità, ad una aggiudicazione provvisoria per consentire, ove applicabile, l'esercizio delle prelazioni legali eventualmente spettanti a Enti pubblici (Regione, Comuni, ecc.).

Art. 3) GRAVAMI

A norma dell'art. 5 della legge 17 luglio 1975, n. 400 (recante "*Norme intese ad uniformare ed accelerare la procedura di liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi*") "*Nelle vendite dei beni compresi nelle procedure di liquidazione disciplinate dalla presente legge, avvenuto il versamento del prezzo da parte dell'acquirente e la stipula dell'atto di vendita, l'autorità di vigilanza - su richiesta del commissario liquidatore vistata dal comitato di sorveglianza, se nominato - ordina col decreto che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie [...], esonerando i conservatori dei pubblici registri da ogni responsabilità*"; pertanto, si rende noto agli offerenti che non è applicabile l'art. 585, comma 3, c.p.c. e che **la cancellazione/restrizione delle sole trascrizioni dei pignoramenti e delle sole iscrizioni ipotecarie avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario successivamente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita.**

Le spese, a carico dell'aggiudicatario, per la cancellazione/restrizione dei gravami sono le seguenti:

a) cancellazione/restrizione dei pignoramenti:

- onorario 400,00 euro, oltre I.V.A. per legge, per ogni gravame;
- imposta di bollo 59,00 euro;
- imposta ipotecaria 200,00 euro;
- tassa ipotecaria 35,00 euro;

b) cancellazione/restrizione d'ipoteche iscritte in esenzione da imposte a norma degli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601:

- onorario 400,00 euro, oltre I.V.A. per legge, per ogni gravame;
- tassa ipotecaria 35,00 euro;

c) cancellazione/restrizione d'ipoteche diverse da quelle di cui alla precedente lett. b):

- onorario 400,00 euro, oltre I.V.A. per legge, per ogni gravame;
- imposta ipotecaria 0,5% sull'importo dell'aggiudicazione, ma col tetto massimo dello 0,5% sull'importo dell'iscrizione ipotecaria (quale risulta dalla certificazione notarile ventennale depositata agli atti della Procedura e comunque allegata alla perizia di stima) con minimo di 200,00 euro;
- imposta di bollo 59,00 euro;
- tassa ipotecaria 35,00 euro;

il tutto oltre spese per il deposito della documentazione presso le competenti Conservatorie dei RR.II.

Per l'elenco dei gravami esistenti si rinvia alla certificazione notarile ventennale depositata nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta.

Art. 4) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

Ogni offerente, tranne la Cooperativa in LCA e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la domanda, **in bollo**, di partecipazione all'asta **contenente offerta irrevocabile d'acquisto**.

La domanda di partecipazione all'asta deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del Notaio Delegato Dott. Roberto Moscatiello - Studio Notarile - via dell'Indipendenza n. 54 - 40121 Bologna (BO) - Tel. 051 255999, entro le ore 11:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'asta. Il Notaio Delegato rifiuterà depositi successivi.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Non sono ammesse offerte al ribasso.

Unitamente alla domanda di partecipazione all'asta dovrà essere inserito nella busta chiusa, con le modalità *infra* indicate, anche un assegno circolare non trasferibile intestato alla CO.I.P.E.S. - SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI IN LCA d'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

La domanda di partecipazione all'asta dovrà riportare, oltre all'offerta irrevocabile d'acquisto, anche:

a) in caso d'offerente persona fisica:

1. le complete generalità dell'offerente (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza);
2. l'indicazione del codice fiscale dell'offerente;
3. lo *status* (celibe, nubile, coniugato, ecc.) dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia (comunione legale dei beni, separazione dei beni, ecc.);
4. la fotocopia d'un documento d'identità valido e non scaduto dell'offerente;
5. la fotocopia del tesserino di codice fiscale o del tesserino sanitario dell'offerente;
6. se l'offerente è presente per procura, **l'originale o copia autentica della procura notarile**;
7. un recapito telefonico;
8. un indirizzo di posta elettronica ordinaria;

b) in caso d'offerente società o altro ente:

1. la denominazione o ragione sociale;
2. l'indirizzo della sede legale;
3. l'indicazione del codice fiscale e della partita I.V.A.;
4. una fotocopia d'un documento d'identità valido e non scaduto del legale rappresentante *pro tempore* che sottoscrive l'offerta;
5. documentazione, **in originale**, atta a provare la legittimazione e i poteri dell'offerente quali:
 - a. procura notarile **in originale o copia autentica**;
 - b. certificato rilasciato dal registro delle imprese della competente C.C.I.A.A. **in originale** dal quale risultino la costituzione della società, i poteri conferiti al legale rappresentante *pro tempore* che sottoscrive l'offerta e partecipa all'asta e l'assenza di procedure concorsuali;
 - c. estratti **autentici** delle eventuali delibere dei competenti organi sociali;
6. un recapito telefonico;
7. un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Il tutto utilizzando i modelli d'offerta PERSONA FISICA e PERSONA GIURIDICA uniti al presente avviso. Nel caso d'unica offerta presentata da più soggetti, ognuno dovrà compilare un proprio modello d'offerta (tutti da inserire in unica busta chiusa) indicando la propria quota d'acquisto fermo restando che l'unica offerta dei

più soggetti dovrà essere per l'intero a pena d'esclusione.

Nella busta chiusa contenente la domanda di partecipazione all'asta dovrà essere inserito anche il suindicato assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura e la documentazione suindicata. Sul dorso della busta devono essere riportati:

- a) le complete generalità della persona che esegue il deposito (nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza);
- b) un suo recapito telefonico e un suo indirizzo di posta elettronica ordinaria;
- c) l'indicazione del **lotto N. F** per il quale viene presentata l'offerta e il riferimento alla Procedura.

All'atto del deposito egli dovrà esibire un documento d'identità valido e non scaduto.

IL DEPOSITO DELLA BUSTA CHIUSA POTRA' AVVENIRE NEI GIORNI FERIALE DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE ORE 9:30 ALLE ORE 12:30 E DALLE ORE 15:30 ALLE 18:30 PREVIO OBBLIGATORIO APPUNTAMENTO FISSATO CON LO STUDIO DEL NOTAIO DELEGATO.

Si applicano in quanto compatibili gli artt. 570 e seguenti, c.p.c., **incluso l'art. 573, comma 1, c.p.c., ma escluso l'art. 572 c.p.c. (non essendo pertanto ammesse offerte al ribasso)**. Si precisa, quindi, che sono compatibili con le modalità liquidative gli artt. 585, comma 1 e 587 c.p.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento, ivi comprese spese e diritti di gara.

Art. 5) SALDO PREZZO

Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita e, comunque, **entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione dovrà depositare:**

- a) **il saldo prezzo oltre l'eventuale I.V.A. di legge** (detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero) **nel conto corrente bancario intestato alla Procedura** e intrattenuto presso la Filiale di RAVENNA VIA PIETRO CANNETI N. 12 della LA BCC RAVENNATE, FORLIVESE E IMOL. SOC. COOP, cod. IBAN: **IT 02 J 08542 13103 000000298977** e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso lo studio del Commissario Liquidatore Dott. ANTONIO VENTURINI - Studio Consulenza - via Raul Gardini n. 20 - 48121 Ravenna (RA) - Tel. 0544 37330;
- b) **le spese e i diritti di gara, l'onorario e le imposte per la vendita nonché gli oneri per la cancellazione/restrizione dei gravami nel conto corrente bancario intestato al notaio delegato dottor Roberto Moscatiello** e intrattenuto presso la Filiale 3 di BOLOGNA della BANCA CAMBIANO 1884 S.p.A., cod. IBAN: **IT 16 X 08425 02400 000031208671** e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso lo studio del notaio delegato - via dell'Indipendenza n. 54 - 40121 Bologna (BO) - Tel. 051 255999.

Il tutto a pena di perdita del deposito cauzionale e del diritto all'acquisto.

Fermi i termini per il versamento del saldo prezzo, la stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita potrà subire ritardi in funzione:

- a) **dei tempi necessari per consentire l'esercizio delle prelazioni legali eventualmente spettanti a Enti pubblici (Regione, Comuni, ecc.);**
- b) **dei tempi necessari per ottenere l'eventuale parere del Comitato di Sorveglianza.**

Art. 6) PUBBLICITA'

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita coattiva, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si prevede che il Notaio Delegato provveda:

- a) alla predisposizione dell'avviso di vendita così come previsto dall'art. 570 c.p.c.;
- b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita e della perizia di stima per almeno **30 (trenta) giorni** mediante la pubblicazione sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it ed eventualmente altri siti specializzati, nonché, **almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale** e attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee e opportune per la maggiore diffusione della notizia.

Il Notaio Delegato dovrà inoltre provvedere:

- a) al controllo di trascrizioni ostantive alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo

legato agli atti di liquidazione endo-concorsuale;

b) al controllo delle forme di pubblicità, sia legale come prevista dall'art. 490 c.p.c. in quanto compatibile, sia commerciale come concordata con il Commissario Liquidatore;

e ancora:

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo d'udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita *ex art. 567 c.p.c.*, con le modalità di cui agli artt. 573 (questo applicabile nei limiti indicati dall'Autorizzazione) e 581 c.p.c., come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 591-*bis*;

2. a dare tempestivo avviso agli organi della Procedura del mancato versamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e agli artt. 176 e 177 delle disp. att. c.p.c.;

3. a informare immediatamente gli organi della Procedura dell'esito negativo della vendita;

4. a consegnare copia autentica del verbale d'asta al Commissario Liquidatore provvedendo a inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;

5. a predisporre, effettuato l'integrale versamento del prezzo e delle spese e diritti di gara, idoneo atto pubblico di vendita, che recependo le condizioni generali di liquidazione autorizzate dall'organo di vigilanza e integralmente riportate nell'avviso di vendita, consenta il formale trasferimento del bene oggetto di vendita competitiva; è data facoltà, al Notaio Delegato, ove possibile e compatibilmente con le leggi vigenti, effettuare il trasferimento dei beni mobili o mobili soggetti a registrazione con il solo verbale d'aggiudicazione, in applicazione del principio di economia processuale o di giusto processo enunciato nell'art. 111 cost.;

6. a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, voltura, ecc. dell'atto di trasferimento, ove occorra sulla base d'una copia autentica dell'apposito atto autorizzativo del competente Ministero delle Imprese e del Made in Italy;

7. procedere senz'indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se in accordo con il Commissario Liquidatore, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla Procedura sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Art. 7) INFORMAZIONI

Per **informazioni tecniche** relative agli immobili rivolgersi al Perito Stimatore Arch. FRANCESCO REMONDINI o al Dott. MASSIMILIANO STAGNI, con studio a Imola (BO) in via Zanotti n. 12/D, Tel. 3332856855.

Per **concordare un eventuale sopralluogo** rivolgersi al Commissario Liquidatore Dott. ANTONIO VENTURINI - Studio Consulenza - via Raul Gardini n. 20 - 48121 Ravenna (RA) - Tel. 0544 37330 (chiedere di MATIA FARINELLI). Eventuali sopralluoghi andranno concordati in funzione della durata dell'*iter* pre-aggiudicatario.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Commissario Liquidatore e dal Notaio Delegato. Tutta la documentazione (e, in special modo, le perizie di stima) è disponibile per la visione presso lo studio del Notaio Delegato (ai recapiti sopra indicati). Per la visione può essere concordato un appuntamento presso lo studio del Notaio Delegato **NEI GIORNI FERIALI DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE ORE 9:30 ALLE ORE 12:30 E DALLE ORE 15:30 ALLE 18:30 PREVIO OBBLIGATORIO CONTATTO TELEFONICO**. Ulteriori informazioni sul sito *internet* www.notaiomoscatiello.it.

Bologna, li 13 giugno 2024

F.to digitalmente

Il Notaio Delegato

Dott. Roberto Moscatiello

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

(come da perizia di stima relativa al LOTTO F
della Procedura depositata nel fascicolo della Procedura)

Piena proprietà dell'edificio (denominato "Edificio B"), da cielo a terra, posto in comune di San Donà Di Piave (VE), via Libero Grassi n. 6 (già civico n. 46), composto da 12 (dodici) alloggi, oltre 12 (dodici) autorimesse e 12 (dodici) posti auto scoperti.

Le unità immobiliari poste in vendita fanno parte del complesso immobiliare denominato "HELIOS" composto da 3 (tre) corpi di fabbrica edificati all'interno del comparto P.E.E.P. del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato PIANO NORMA 8 - AMBITO 8.

Le unità immobiliari che compongono il lotto in oggetto poste in vendita sono:

- a) 4 (quattro) appartamenti al piano primo;
- b) 4 (quattro) appartamenti al piano secondo;
- c) 4 (quattro) appartamenti al piano terzo;
- d) 12 (dodici) autorimesse al piano terreno;
- e) 12 (dodici) posti auto scoperti al piano terreno;

oltre la piena ed esclusiva proprietà delle parti comuni dell'Edificio B (subalterni 106 e 107), nonché la comproprietà *pro quota* millesimale delle parti comuni del complesso immobiliare HELIOS e della cabina elettrica di servizio al e nelle adiacenze del complesso immobiliare.

Tutte le unità immobiliari in oggetto sono destinate a edilizia residenziale pubblica con vincolo di locazione quindicennale.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Autorimessa

Catasto **Fabbricati**

Comune di **San Donà Di Piave**

Foglio **33**

Mappale **2202**, subalterno **23**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **24**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **25**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **26**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **27**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **28**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **29**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **30**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **31**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 61,97 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **32**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 61,97 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **33**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 61,97 (un'autorimessa);

Mappale **2202**, subalterno **34**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 58,10 (un'autorimessa).

Alloggi

Catasto Fabbricati

Comune di **San Donà Di Piave**

Foglio **33**

Mappale **2202**, subalterno **35**, via Libero Grassi SNC, P-1, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 65, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C.E. 340,86 (un appartamento al primo piano);

Mappale **2202**, subalterno **36**, via Libero Grassi SNC, P-1, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 68, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 66, R.C.E. 340,86 (un appartamento al primo piano);

Mappale **2202**, subalterno **37**, via Libero Grassi SNC, P-1, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 51, R.C.E. 255,65 (un appartamento al primo piano);

Mappale **2202**, subalterno **38**, via Libero Grassi SNC, P-1, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 49, R.C.E. 255,65 (un appartamento al primo piano);

Mappale **2202**, subalterno **39**, via Libero Grassi SNC, P-2, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 65, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C.E. 340,86 (un appartamento al secondo piano);

Mappale **2202**, subalterno **40**, via Libero Grassi SNC, P-2, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 68, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 66, R.C.E. 340,86 (un appartamento al secondo piano);

Mappale **2202**, subalterno **41**, via Libero Grassi SNC, P-2, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 51, R.C.E. 255,65 (un appartamento al secondo piano);

Mappale **2202**, subalterno **42**, via Libero Grassi SNC, P-2, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 49, R.C.E. 255,65 (un appartamento al secondo piano);

Mappale **2202**, subalterno **43**, via Libero Grassi SNC, P-3, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 65, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C.E. 340,86 (un appartamento al terzo piano);

Mappale **2202**, subalterno **44**, Via Libero Grassi SNC, P-3, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 68, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 66, R.C.E. 340,86 (un appartamento al terzo piano);

Mappale **2202**, subalterno **45**, via Libero Grassi SNC, P-3, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 51, R.C.E. 255,65 (un appartamento al terzo piano);

Mappale **2202**, subalterno **46**, via Libero Grassi SNC, P-3, edificio B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 49, R.C.E. 255,65 (l'ultimo appartamento al terzo piano).

Posti auto scoperti

Catasto Fabbricati

Comune di **San Donà Di Piave**

Foglio **33**

Mappale **2202**, subalterno **80**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, R.C.E. 24,58 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **81**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **82**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **83**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2,

consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **84**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **85**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **86**, Via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **87**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **88**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **89**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **90**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 22,83 (un posto auto);

Mappale **2202**, subalterno **91**, via Libero Grassi SNC, P-T, edificio B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, R.C.E. 24,58 (un posto auto).

Il tutto, in un unico corpo, in confine con aree sistemate a verde pubblico, su più lati, e altro complesso immobiliare insistente sul mappale 558, salvi altri.

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura:

"A cura dell'aggiudicatario è prescritta la regolarizzazione catastale con oneri e spese connessi, per regolarizzare alcune piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi".

Risultano quindi *"alcune piccole difformità"* tra lo stato di fatto e le attuali planimetrie catastali la cui regolarizzazione è a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tuttavia, ai fini delle indagini di conformità effettuate dal perito stimatore, s'avvisano gli offerenti che, come dal medesimo attestato nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, non è stato possibile accedere agli alloggi distinti con i subalterni 35 e 40 (e relative pertinenze subalterni 23,28, 80 e 85).

DIRITTI INERENTI

Tutte le unità immobiliari vengono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, ognuna con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive, se e in quanto esistenti o aventi legale ragione d'esistere, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come possedute, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare tali legge, usi, destinazione, regolamento condominiale (dandosi atto che le tabelle millesimali sono allegate all'atto ricevuto dal notaio dottor Angelo Sergio Vianello il 24 luglio 2008 rep. 9678, debitamente registrato e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'1 agosto 2008 all'art. 17824 e titolo di provenienza, e con tutti i patti, condizioni e vincoli portati o richiamati:

- a) dal titolo di provenienza, che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto;
- b) dalla perizia di stima, depositata nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta;
- c) dalla convenzione edilizia ricevuta dal notaio dottor Angelo Sergio Vianello il 22 febbraio 2005 rep. 5456, debitamente registrata e trascritta a Venezia il 7 marzo 2005 all'art. 4943, stipulata con il COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE, per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta). Si dà atto del consorzio costituito con atto ricevuto dal notaio dottor Angelo Sergio Vianello il 13 gennaio 2004 rep. 4146 e debitamente registrato (che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto) per l'attuazione del P.P.I.P. Al riguardo, secondo quanto risulta dalla perizia di stima *"In data 29/12/2009 è stato approvato con Determinazione dirigenziale il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione del Piano particolareggiato Ambito B del Piano Norma 8"*;
- d) dalla convenzione edilizia ricevuta dal notaio dottor Angelo Sergio Vianello il 22 febbraio 2005 rep. 5458, registrata a San Donà di Piave il 7 marzo 2005 al n. 301 e trascritta a Venezia il 7 marzo 2005 all'art. 4946,

stipulata con il COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE, a norma degli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (recante "Norme per la edificabilità dei suoli"), a norma dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata") e a norma della legge regionale della Regione Veneto 9 settembre 1999, n. 42, per il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto (depositata nel fascicolo della Procedura che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta) (in seguito "**Convenzione**"). In particolare, si dà atto:

d_1) dell'obbligo di "applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi" in conformità alle prescrizioni della Convenzione;

d_2) dei criteri di determinazione del prezzo medio di prima cessione degli alloggi (art. 3 della Convenzione);

d_3) dei criteri di variazione dei prezzi di prima cessione degli alloggi (art. 4 della Convenzione);

d_4) dei criteri d'aggiornamento dei prezzi in caso di cessione successiva degli alloggi (art. 5 della Convenzione);

d_5) dei criteri di determinazione dei canoni di locazione degli alloggi e delle altre condizioni delle locazioni imposti dalla Convenzione (art. 6);

d_6) a norma dell'art. 11 della Convenzione "*Il Comune entro trenta giorni dalla comunicazione da parte della ditta concessionaria delle proposte di cessione, può esercitare il **diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso** (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.), per il conseguimento di obiettivi sociali. Il Comune potrà esercitare tale diritto di prelazione nei successivi 60 giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine*".

In ogni caso, a norma dell'art. 14 della Convenzione "**La presente convenzione ha validità per anni 20 (venti)**" e, quindi, fino al 22 (ventidue) febbraio 2025 (duemilaventicinque);

e) dall'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella sottoscrizione dal notaio dottor Angelo Sergio Vianello il 25 marzo 2009 rep. 10489, registrato a San Donà di Piave il 30 marzo 2009 al n. 1206, **non trascritto nei registri immobiliari**, ma depositato nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto. Secondo quanto risulta dall'atto unilaterale d'obbligo, la Cooperativa in LCA ha assunto formale e irrevocabile impegno, per sé e successivi aventi causa, a osservare le condizioni stabilite nel "*Bando di concorso per la realizzazione o il recupero di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato - Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2001-2003*" approvato con delibera della Giunta della Regione Veneto n. 3015 del 29 ottobre 2002. In particolare, a fronte d'un finanziamento regionale, indicato nel sopracitato atto unilaterale d'obbligo dell'originario importo di euro 309.600,00 (trecentonovemilaseicento) in linea capitale, è fatto obbligo:

e_1) di vincolare alla locazione per un periodo non inferiore a 15 (quindici) anni 12 (dodici) alloggi (ciascuno dei quali comprendente un appartamento, un'autorimessa e un posto auto) e, precisamente, tutte le unità immobiliari che formano il lotto in oggetto;

e_2) d'applicare un canone di locazione non superiore a quello "concertato" e di cui all'art. 2 - comma 3 - della legge 9 dicembre 1998, n. 431, secondo quanto meglio dettagliato al punto 5. 5. 2 del citato bando;

e_3) di locare detti alloggi a nuclei familiari aventi i requisiti soggettivi di cui al punto 5. 5. 1 del citato bando.

Si dà infine atto della servitù d'elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio dottor Pietro Maria De Mezzo il 14 luglio 1994 rep. 207508, debitamente registrata e trascritta a Venezia il 5 agosto 1994 all'art. 1907.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto risulta dalla perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, le unità immobiliari oggetto di trasferimento fanno parte d'un complesso immobiliare costruito in data posteriore all'1 settembre 1967.

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura:

"La COIPES ha presentato istanza al Comune di San Donà per ottenere la concessione del diritto a costruire sul lotto di sua proprietà compreso nel PEEP del Piano Norma nr. 8 - Ambito B. L'intervento prevedeva la

costruzione di tre palazzine residenziali (denominate A, B e C) per complessivi 35 alloggi.

L'intervento edilizio fa parte del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica approvato con delibera del consiglio comunale n. 87 del 9 aprile 2003 ai sensi dell'articolo 51 della legge 865/71.

[...].

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità del Lotto F è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 36/2005 del 22/02/2005 rilasciato dal Comune di San Donà di Piave;
- Permesso di Costruire Var PC 36/2005 del 10/01/2008 rilasciato dal Comune di San Donà di Piave per varianti in corso d'opera;
- Autorizzazione di agibilità del 07/02/2008 protocollo 0005473/08 del 08/02/2008 rilasciato dal Comune di San Donà di Piave;
- In data 29/12/2009 è stato approvato con Determinazione dirigenziale il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione del Piano particolareggiato Ambito B del Piano Norma 8".

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura:

"Confrontando le planimetrie autorizzate con lo stato dei luoghi, si evidenzia che occorre regolarizzare alcune piccole difformità edilizie mediante sanatoria con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, con oneri e spese connessi, a carico dell'Aggiudicatario".

Risultano quindi "alcune piccole difformità edilizie" la cui regolarizzazione è a cura e spese dell'aggiudicatario.

S'avvertono gli offerenti che, a norma dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), qualora l'edificio (e le unità immobiliari che lo compongono) si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario deve presentare la relativa domanda entro 120 giorni decorrenti dall'atto notarile pubblico di vendita.

Tuttavia, ai fini delle indagini di conformità effettuate dal perito stimatore, s'avvisano gli offerenti che, come dal medesimo attestato nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, non è stato possibile accedere agli alloggi distinti con i subalterni 35 e 40 (e relative pertinenze subalterni 23,28, 80 e 85).

CONFORMITA' IMPIANTI

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura:

"Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né reperire le certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da ogni responsabilità al riguardo".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il Commissario Liquidatore ha comunicato al perito stimatore che i dodici alloggi del complesso immobiliare sono locati con regolari contratti di locazione, a eccezione dell'alloggio subalterno 35 con pertinenziali autorimessa subalterno 23 e posto auto scoperto subalterno 80. Si rinvia alla TABELLA allegato n. 13 della perizia di stima.

Il Commissario Liquidatore ha comunicato al Notaio Delegato che attualmente risultano locati: **a)** l'alloggio subalterno 40 con pertinenziali autorimessa subalterno 28 e posto auto scoperto subalterno 85; **b)** l'alloggio subalterno 42 con pertinenziali autorimessa subalterno 30 e posto auto scoperto subalterno 87; **c)** l'alloggio subalterno 45 con pertinenziali autorimessa subalterno 33 e posto auto scoperto subalterno 90.

Tutte locazioni in essere sono opponibili alla Procedura. Laddove occupati senza titoli, la liberazione degli immobili avverrà a cura e spese della Procedura nei tempi necessari.

Per effetto dell'atto pubblico di vendita, l'aggiudicatario subentrerà nei contratti di locazione in essere; **nulla sarà dovuto dalla CO.I.P.E.S. - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI IN LCA all'aggiudicatario a titolo di rimborso/restituzione dei depositi cauzionali eventualmente previsti dai contratti di locazione. L'aggiudicatario inizierà a percepire i canoni di locazione dal mese successivo alla data di stipulazione dell'atto pubblico di vendita.**