



**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. 0019343**, 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 10:00** per il **LOTTO UNICO (corrispondente al LOTTO N. 153 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 **105.000,00**.

Il prezzo base d'asta è stato fissato **sulla base di un'offerta** di euro 100.000,00 (centomila) ricevuta dalla Procedura **per il LOTTO N. 153**, 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 **5.000,00** (cinquemila) 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.

**Ad integrazione della citata certificazione notarile ventennale depositata nel fascicolo della Procedura si precisa che è stata iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ipoteca in data 16 dicembre 2022 all'art. 7962 (in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta l'8 gennaio 2003 all'art. 125).**

#### **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. 153** 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](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://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 ostative 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.notaimoscatiello.it](http://www.notaimoscatiello.it).

Bologna, li 13 giugno 2024

F.to digitalmente

Il Notaio Delegato

Dott. Roberto Moscatiello

<b>LOTTO UNICO</b>
--------------------

#### **DESCRIZIONE**

**(come da perizia di stima relativa al LOTTO N. 153  
della Procedura depositata nel fascicolo della Procedura)**

**Piena proprietà** di porzione dell'edificio posto in comune di Venezia (VE), loc. Mestre, via Torino n. 186, costituita da un ufficio al piano terreno con annessi 2 (due) posti auto coperti al piano interrato.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto **Fabbricati**

Comune di **Venezia**

Foglio **144**

Mappale **219**, subalterno **130**, via Torino SNC, P-T, zona censuaria 9, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 93, R.C.E. 1.648,74 (un ufficio al piano terreno);

Mappale **219**, subalterno **69**, via Torino SNC, P-S1, zona censuaria 9, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, R.C.E. 66,93 (un posto auto al piano interrato);

Mappale **219**, subalterno **75**, via Torino SNC, P-S1, zona censuaria 9, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, R.C.E. 61,36 (l'ultimo posto auto al piano interrato).

L'ufficio confina con muri esterni, su più lati, e vano scale comune, salvi altri; i due posti auto coperti, tra loro adiacenti, confinano altresì con corsello comune, su più lati, salvi altri.

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

*"Nel corso del sopralluogo confrontando le planimetrie allegare con lo stato dei luoghi, si evidenzia che occorre regolarizzare alcune difformità, mediante sanatoria con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale con oneri e spese connessi, a carico dell'Aggiudicatario".*

#### **DIRITTI INERENTI**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, 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 posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile condominiale tali legge, usi, destinazione, regolamento condominiale e titolo di provenienza, e con tutti i patti, condizioni e vincoli portati o richiamati:

**a)** dal titolo di provenienza, depositato nel fascicolo della Procedura e 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)** dall'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella sottoscrizione dal notaio dottor Aurelio Minazzi il 3 dicembre 1997 rep. 34621, registrato a Venezia - Atti Privati il 5 dicembre 1997 al n. 2221 e ivi trascritto il 16 dicembre 1997 all'art. 20966, con cui l'allora proprietà privata s'è impegnata, per sé e successivi aventi causa, a gravare di servitù pubblica o, in alternativa e su formale richiesta del COMUNE DI VENEZIA, a cedere a quest'ultimo la aree destinate a *standard* urbanistici, disciplinando con successivo atto le rispettive servitù il parcheggio pubblico a raso e/o il verde pubblico. Il parcheggio pubblico a raso e/o il verde pubblico devono essere opportunamente segnalati secondo le prescrizioni del Comune al fine di garantire che l'utilizzazione degli stessi sia liberamente riservata a chi si reca presso le attività esistenti nell'area ad attrezzature economiche varie. La disciplina dell'orario d'apertura deve essere la seguente: dalle ore 8,30 alle 19,30 dei giorni lavorativi, chiusura nei giorni festivi, salvo altro orario richiesto dal Comune e da concordare con successivo disciplinare i cui oneri saranno a carico della proprietà privata. Nel caso in cui le aree a *standard* dovessero rimanere in proprietà privata e fossero gravate da servitù d'uso pubblico, la proprietà privata s'impegna a tenerle in buon ordine e a curarne il decoro provvedendo alle opere di manutenzione senza nulla a pretendere dal Comune;

**d)** dall'atto di costituzione di vincolo di non ulteriore edificabilità dell'area allora distinta al Catasto Terreni, Comune di Venezia, Sezione ME, Foglio 23, Mappale 107, di 3.244 mq., autenticato nella sottoscrizione dal notaio dottor Aurelio Minazzi il 3 dicembre 1997 rep. 34622, registrato a Venezia - Atti Privati il 5 dicembre 1997 al n. 2222 e ivi trascritto il 16 dicembre 1997 all'art. 20967;

**e)** dall'atto integrativo dell'atto unilaterale d'obbligo di cui alla precedente lett. c) autenticato nella sottoscrizione dal notaio dottor Aurelio Minazzi il 23 settembre 1999 rep. 38455, registrato a Venezia - Atti Privati il 13 ottobre 1999 al n. 2023 e ivi trascritto il 19 ottobre 1999 all'art. 18873, con il quale l'allora proprietà privata ha assunto gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura di solaio interposto fra il piano interrato e la soprastante area a verde posta a Nord-Est;

**f)** dall'atto di costitutivo di servitù d'uso pubblico su area privata destinata a parcheggio e verde d'uso pubblico autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio dottor Aurelio Minazzi il 10 novembre 2003 rep. 44962, debitamente registrato e ivi trascritto il 3 dicembre 2003 all'art. 28761.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo quanto risulta dalla perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, l'immobile in oggetto fa parte d'un edificio costruito in data posteriore all'1 settembre 1967.

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

*"L'edificio è stato realizzato, in forza delle autorizzazioni edilizie rispettivamente così dettagliate:*

*A) Concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 per la costruzione di Nuovo edificio ad uso Direzionale e commerciale;*

B) Variante a concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 per ampliamento Piano interrato con prot. 99/5336 del 08/11/1999;

C) Variante a concessione edilizia prot. 89/13329 del 25/07/1997 per lievi modifiche interne ed esterne e posa di scala di emergenza con prot. 99/11039 del 08/11/1999".

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

*"Nel corso del sopralluogo confrontando le planimetrie allegare con lo stato dei luoghi, si evidenzia che occorre regolarizzare alcune difformità, mediante sanatoria con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale con oneri e spese connessi, a carico 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'immobile si trovi nelle condizioni previste per rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario deve presentare la relativa domanda entro 120 giorni decorrenti dall'atto notarile pubblico di vendita.

Secondo quanto risulta dal titolo di provenienza, l'agibilità è stata rilasciata il 6 agosto 2002 con certificato in pari data prot. n. 303395, ma non è stato rinvenuto dal perito stimatore; pertanto, l'immobile viene posto in vendita privo del certificato di conformità edilizia e agibilità e, qualora effettivamente mancante, con oneri e spese per il suo ottenimento a carico dell'aggiudicatario.

#### **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**

Ad integrazione di quanto riportato nella perizia estimativa, il Commissario Liquidatore ha comunicato al Notaio Delegato che il lotto N. 153 risulta attualmente libero da persone e si trova nella disponibilità del Commissario Liquidatore.