



**MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL *MADE IN ITALY***

DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE IV - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

**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 2 agosto 2024 prot. n. 0058434, 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

**18 ottobre 2024**

alle **ore 12:00** per il **LOTTO UNICO (corrispondente al LOTTO N. 114 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 **76.000,00**.

Il prezzo base d'asta è stato fissato **sulla base di un'offerta** di euro 72.000,00 (settantaduemila) ricevuta dalla Procedura per il lotto in oggetto, 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 **4.000,00** (quattromila), 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 euro 1.500,00 (millecinquecento)**, 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*"), nonchè 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;
- taxa 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;
- taxa 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;
- taxa 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 certificazione notarile ventennale depositata nel fascicolo della Procedura si precisa che è stata iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ipoteca in rinnovazione in data 17 maggio 2022 all'art. 3081 dell'ipoteca volontaria iscritta l'11 giugno 2002 all'art. 4842.**

#### **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 LOTTO N. 114 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 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.notaimoscatiello.it](http://www.notaimoscatiello.it).

Bologna, li 30 agosto 2024.

Firmato digitalmente  
Il Notaio Delegato  
Roberto Moscatiello

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

#### **DESCRIZIONE**

**(come da perizia di stima redatta per il LOTTO N. 114 della Procedura)**

**Piena proprietà** di porzione dell'edificio condominiale posto in comune Roncade (TV), via Nuova n. 6/C, costituita da un appartamento con balcone su due piani (terreno e primo), con annessi un pertinenziale vano a uso magazzino al piano interrato (collegato all'appartamento da scala interna) e un pertinenziale vano a uso autorimessa allo stesso piano interrato (collegato internamente alla cantina), oltre area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva.

## ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto **Fabbricati**

Comune di **Roncade**

Sezione Urbana **C**

Foglio **16**

Mappale **208**, subalterno **8** (l'appartamento e il magazzino), graffato con il subalterno **9** (la corte), via Nuova n. 6/C, P-S1-T-1, interno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 129, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 123, R.C.E. 374,43;

Mappale **208**, subalterno **47**, via Nuova n. 6/C, P-S1, interno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 28, R.C.E. 37,18 (l'autorimessa).

Ai fini delle indagini di conformità effettuate dal perito stimatore, s'avvisano gli offerenti che, come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, occorre "*regolarizzare alcune piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi*". **Eventuali difformità tra lo stato di fatto e le attuali planimetrie catastali saranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

### DIRITTI INERENTI

Le unità immobiliari vengono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 possedute, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali tali per 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 ricevuto dal dott. Luigi Iacono, Segretario Comunale del Comune di Roncade, il 17 settembre 1999 rep. 3306, registrato a Treviso - Atti Pubblici il 5 ottobre 1999 al n. 6856 e ivi trascritto il 12 ottobre 1999 all'art. 22816, depositato nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto, ove viene dato atto che il terreno (su cui è poi stato costruito l'edificio in parola) fa parte di aree destinate a edilizia residenziale pubblica e con cui vengono accettati i vincoli e le condizioni del bando per l'assegnazione di dette aree approvato con delibera del Consiglio comunale n. 4 dell'11 febbraio 1998;

**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 edilizio autenticato nella sottoscrizione dal notaio dottor Albano Dalla Valle il 31 luglio 2000 rep. 21295, registrato a Mestre - Atti Pubblici il 3 agosto 2000 al n. 1617 e trascritto a Treviso il 30 agosto 2000 all'art. 23743, depositato nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto, sostitutivo della convenzione-tipo di cui art. 7, commi 1 e 4, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (recante "*Norme per la edificabilità dei suoli*"). Quest'atto unilaterale d'obbligo porta l'impegno a osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo approvata con delibera del Consiglio comunale n. 87/1987 e in particolare: (i) impegno, a pena di nullità, in via di prima cessione ad alienare gli alloggi a un prezzo non superiore a quello stabilito dalla legge regionale Regione Veneto 9 settembre 1999, n. 42; (ii) limiti, a pena di nullità, al canone di locazione degli alloggi; (iii) sanzioni per il caso di inosservanza dei vincoli e delle condizioni dell'atto unilaterale d'obbligo; (iv)

obblighi di destinazione degli alloggi; (v) diritto di prelazione in caso di cessione

degli alloggi.

**Si segnala tuttavia che a norma del punto 8 dell'atto unilaterale d'obbligo, "La validità del presente atto d'obbligo è fissata in anni 20 (venti)".**

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto risulta dalla perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, le unità immobiliari in oggetto fanno 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'intervento assentito prevede la costruzione due edifici residenziali: uno a 8 alloggi a schiera (in cui è collocato il lotto 114) e l'altro di 3 piani fuori terra diviso in 18 alloggi; i due corpi di fabbrica hanno in comune rampa e corsello di distribuzione dei box interrati.*

*In data 31/07/2000 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 4° comma dell'art. 7 della L. 10/77, in sostituzione della convenzione-tipo prevista dal 1° comma dell'art 7 della L. 10/77 a rogito del notaio dottor Albano Della Valle rep. 21295. (All. 8)*

*L'atto unilaterale d'obbligo prevede:*

*Articolo 3: Il prezzo di prima cessione non deve essere superiore a quello stabilito dalla Legge Regionale 42/99.*

*Articolo 4 – Il prezzo di prima cessione potrà essere variato in base alle variazioni riportate dal bollettino dei costi per nuovi fabbricati pubblicati dall'ISTAT per la provincia di Treviso.*

*Articolo 4 – Determinazione del canone annuo di locazione*

*Il Concessionario potrà dare in locazione gli alloggi costruiti a condizione che il canone annuo massimo di locazione non sia superiore al 4,5% del prezzo di cessione.*

*Articolo 8: Validità dell'atto d'obbligo: Anni 20.*

***Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità del Lotto 114 è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:***

*- Permesso di Costruire N. 21/14-2000 del 22/09/2000 rilasciato dal Comune di Roncade;*

*- Variante in corso d'opera N. 13/1-2002 del 28/05/2002 rilasciato dal Comune di Roncade;*

*- DIA 447/2003 del 25/09/2003 in variante al PdC 13/1-2002;*

*- DIA 007/2004 del 23/12/2003;*

*- Permesso di Costruire N. 131-2005 del 08/06/2006 rilasciato dal Comune di Roncade;*

*- Certificato di Agibilità del 16/08/2006. (All. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)".*

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, "Confrontando le planimetrie 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".

Pertanto, **eventuali difformità edilizie 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 in

oggetto si trovino 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.

#### **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 notaio delegato che le unità immobiliari sono ancor oggi libere e nella disponibilità della Procedura.