



## AVVISO DI VENDITA PER LA

### Liquidazione Coatta Amministrativa

#### **"Percorsi Solidali Altichiero Società Cooperativa Edilizia"**

Con decreto ministeriale in data 8 gennaio 2018 è stata posta in liquidazione coatta amministrativa la società cooperativa **"Percorsi Solidali Altichiero Società Cooperativa Edilizia"**.

- Vista l'Autorizzazione alla vendita dell'Autorità di Vigilanza prot. 150557 del 24 giugno 2020 e la successiva autorizzazione in data 20 aprile 2023.
- Vista la delega rilasciata al sottoscritto professionista dal Commissario Liquidatore Dott. Rigon Eugenio per lo svolgimento delle attività di vendita.

\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Crivellari Francesco Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, quale professionista delegato, attesa la finalità della procedura di addivenire alla completa liquidazione del patrimonio della società cooperativa, vista la relazione dell'Ing. Francesco Berardi e successiva integrazione;

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

**III ESPERIMENTO**

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto unico (già lotti "A" e "B" della C.T.U.)** - piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito in **Comune di Padova**, località Altichiero, via Ipazia n. 59, costituente il Lotto 2 del P.E.E.P. nucleo 1

Altichiero, composto da due edifici a schiera denominati "CF1" e "CF2", insistente sull'area descritta in C.T., Fg. 4, partic. 1613 di are 34.69 E.U. e precisamente, nel fabbricato "CF1", l'abitazione a schiera ai piani terra, primo e secondo (sottotetto) con cortile esclusivo e garage al piano terra della superficie commerciale complessiva di mq. 189; il tutto avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA: Fg. 4,**

**partic. 1613, sub. 17**, Via Ipazia n. 59, z.c. 2, piano T-1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 7,5 Superficie Catastale totale: 162 mq., totale escluse aree scoperte: 152 mq., R.C. Euro 1.007,09;

**partic. 1613, sub. 18**, Via Ipazia n. 59, z.c. 2, piano T, cat. C/6, cl. 2 Superficie Catastale totale: 17 mq., consistenza mq. 16, R.C. Euro 33,05;

**partic. 1613 sub 19**, Via Ipazia n. 59, piano T b.c.n.c. (cortile) ai sub 17 e 18;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta sopra indicata.

Confini: a nord sub 38, ad est sub 20, 21 e 22, a sud partic. 1398 e 1388.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 187.296,00**, come ridotto a seguito di precedenti esperimenti.

**Rilancio minimo Euro 10.000,00.**

\*\*\* \*\*

**Si segnala la convenzione per la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. NUCLEO 1 ALTICHIERO" in data 24.1.2012 n. 262109/37487 rep. notaio Francesco Crivellari (reg. a Padova-1 il 2.2.2012 n. 1605 s. 1T trascr. il 2.2.2012 n.ri 4039/2983 e in pari data n.ri 4040/2984).**

➤ L'offerente dovrà **dichiarare ed allegare** documentazione comprovante **il**

**possesso dei requisiti soggettivi** previsti dalle vigenti disposizioni per **l'assegnazione di alloggi economici popolari**, come previsto dalla convenzione predetta che qui si riassumono:

➤ **"ART. 8 - REQUISITI SOGGETTIVI**

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286 come modificato dall'art. 27 della Legge 30 luglio 2002, n. 189 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Padova e nei Comuni limitrofi;
- c) avere un reddito imponibile del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio, quale risulta dall'ultima dichiarazione presentata, calcolato con le modalità di cui all'art. 21 della Legge 457/78 (applicando la detrazione per figli a carico e l'abbattimento per il lavoro dipendente) non superiore ad Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero zero);
- d) nessun componente del nucleo familiare, compreso l'assegnatario, deve essere proprietario o usufruttuario di un altro alloggio, adeguato al nucleo familiare, nel Comune di Padova o nei Comuni limitrofi situati ad una distanza inferiore a 50 Km dal nucleo P.E.E.P.. omissis
- I richiedenti che intendono costituire un nuovo nucleo familiare (in coppia o singolo) e lo dichiarano con apposito atto sostitutivo di notorietà, vengono considerati non facenti parte del nucleo familiare di origine."....omissis

**FISSA**

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573

c.p.c. la data del **26 luglio 2023** con inizio alle **ore 11:00 che si svolgerà presso la Sala aste dell'A.P.E.P. di Padova**, a Padova in via Piccinato n. 9/4.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente.

### **PROCEDURA PER LA CESSIONE**

1) La cessione avrà luogo mediante l'espletamento di una gara per l'aggiudicazione al miglior offerente del compendio sopra descritto, cui farà seguito, nei termini previsti dal presente bando, la stipula del contratto di compravendita.

2) Potranno partecipare alla gara i soggetti, italiani o esteri, individuali o collettivi muniti o meno di personalità giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza che ne faranno richiesta.

3) Non possono partecipare alla gara i soggetti che, alla data della presentazione dell'offerta, si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza e/o la cessazione dell'attività, o siano sottoposti a gestione coattiva o siano debitori insolventi nei confronti della società cooperativa **"Percorsi Solidali Altichiero Società Cooperativa Edilizia"**.

### **DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la VENDITA SENZA INCANTO:**

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita, una per ciascun Lotto, presso la sede dell'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della Provincia di Padova", sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla

prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **professionista delegato Notaio dott. Francesco Crivellari** e **la data e l'ora** fissate per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del professionista delegato; **la data** fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal notaio delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta **irrevocabile d'acquisto** dovrà contenere:

➤ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro

delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero il nome della procedura e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) all'offerta **irrevocabile d'acquisto** dovrà essere allegata:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- **assegno circolare non trasferibile intestato "L.C.A. della Percorsi Solidali Altichiero Società Cooperativa Edilizia"** per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; la cauzione sarà invece trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato "L.C.A. della Percorsi Solidali Altichiero Società Cooperativa Edilizia"** per un importo pari al **5%** del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara.

4) L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..

Essa peraltro non dà diritto all'acquisto. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati anche per partecipare all'eventuale gara.

### **AGGIUDICAZIONE**

**1) I cespiti saranno aggiudicati a colui che avrà effettuato l'offerta più alta. Nel caso in cui sia impossibile aggiudicare i beni per la presenza di offerte di pari importo al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo nella misura minima su indicata e con aggiudicazione definitiva al migliore offerente.**

2) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al momento della stipula del contratto di compravendita al versamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, **con assegni circolari non trasferibili intestati a "L.C.A. della Percorsi Solidali Altichiero Società Cooperativa Edilizia".**

Nella stessa sede l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento dei diritti, oneri e spese anche di natura fiscale inerenti la vendita.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

3) L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto esclusivamente dal professionista delegato **Notaio Francesco Crivellari entro 120 (centoventi)** giorni dalla data della gara **(previa acquisizione del nulla osta comunale come previsto all'articolo 8 della suindicata Convenzione)** e contestualmente l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

**A carico dell'acquirente/aggiudicatario sarà posto anche un compenso pari al 2% (due per cento) del valore di aggiudicazione, a favore del commissionario oltre accessori (I.V.A. di legge), da versare, a mezzo bonifico bancario, entro la**

**data del rogito notarile.**

### **Condizioni di Vendita**

1) Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano come meglio descritto nella perizia dell'Ing. Berardi Francesco datata febbraio 2019, **con servitù e con i vincoli, oneri ed obblighi derivanti dalla convenzione del 24.1.2012 n. 262109/37487 rep. notaio Francesco Crivellari, in premessa citata**, in particolare:

➤ "gli alloggi non potranno essere alienati né locati e gli assegnatari dovranno altresì mantenere la propria residenza anagrafica **per un periodo di 5 (cinque) anni** decorrenti dalla data dell'acquisto, salvo per giustificati e gravi motivi da valutarsi ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste.

➤ dopo tale periodo, o il minor tempo in caso di deroga, l'alloggio **potrà essere alienato**, ai sensi dell'art. 46 ultimo comma della legge 457/78, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti indicati all'art. 8 della convenzione, **al prezzo che sarà fissato dall'ufficio tecnico comunale aggiornando**, in base agli indici Istat, con le modalità indicate nella convenzione.

➤ **decorsi 5 (cinque) anni** dalla data del primo acquisto, il proprietario dell'alloggio può, in alternativa al rispetto delle condizioni indicate al comma 2, **trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del comune della somma prevista dalla disciplina per lo svincolo** (nazionale e/o comunale) in essere al momento della domanda. tale somma sarà determinata dall'ufficio tecnico comunale all'atto del pagamento e sarà rilasciata una dichiarazione che attesta la liberazione dai vincoli.

➤ fino a che non sia stato effettuato il pagamento della somma sopraindicata



per lo svincolo, l'atto di vendita dovrà essere inviato in copia al comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli. Prima della stipula del contratto di vendita **dovrà essere preventivamente trasmessa al comune apposita richiesta di autorizzazione** a rivendere e dovrà essere verificato, in capo all'acquirente il possesso dei requisiti soggettivi;

➤ **il comune potrà autorizzare la cessione di singoli alloggi a soggetti privati privi dei requisiti** di cui all'art. 8 **purché si impegnino a locare**, a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti da detto art. 8, **per un periodo di almeno 10 anni** con contratti il cui canone di locazione sarà pari al 4,5% del prezzo di cessione che potrà essere aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione istat.

➤ Art. 12 - **diritto di prelazione a favore del comune** - fino a che non sia stata pagata la somma di cui all'art. 9, punto 4, il comune, in caso di alienazione dell'alloggio, **potrà esercitare il diritto di prelazione**. A pena di decadenza, il comune dovrà comunicare al venditore l'intenzione di esercitare **tale diritto entro 90 giorni** dal ricevimento della domanda di autorizzazione a rivendere o di determinazione del prezzo di vendita.".

Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia di stima sopra citata.

**Il presente trasferimento potrebbe essere soggetto ad I.V.A..**

**3) Le eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate a carico della procedura successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 Legge 400/75.**

4) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge in particolare l'art. 570 e seguenti del c.p.c. con esclusione degli art. 572 e 573, primo comma c.p.c..

5) Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo mail [info@aepnotai.it](mailto:info@aepnotai.it) o sui siti web [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) (nell'apposita area dedicata) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito [www.aepnotai.it](http://www.aepnotai.it) o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Padova,

Notaio Dott. Francesco Crivellari