MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

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

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 350/2018

"**COEDILE SOCIETA' COOPERATIVA**" IN LIQUIDAZIONE e IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Como (CO), via Attilio Lenticchia n. 11, codice fiscale e partita I.V.A. 00906640131, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Como-Lecco al n. 00906640131, iscritta al R.E.A. di Como al n. 177257, iscritta all'albo delle società cooperative (nella sezione cooperative a mutualità prevalente e nella categoria cooperative edilizie d'abitazione) al n. A106443, posta in liquidazione coatta amministrativa con decreto dell'allora Ministro dello Sviluppo Economico (ora Ministero delle Imprese e del Made in Italy) del 9 agosto 2018, n. 350 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 207 del 6 settembre 2018.

Commissario Liquidatore Dott. **ALESSANDRO BRUNELLI**

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

Viste la relazione estimativa del 16 dicembre 2019 e la successiva d'aggiornamento del valore degli immobili del 2 marzo 2026 prodotte dal Commissario Liquidatore, redatte dall'arch. MARIO LUIGI CALDIROLI e depositate 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* (MIMIT) in data 25 maggio 2026 prot. n. mimit.AOO_STV.REGISTRO_UFFICIALE.U.0121994_25-05-2026 (in seguito "**Autorizzazione**") inerente la Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa (in seguito "**LCA**") avente come attività principale "*QUELLO DI ASSEGNARE AI SOCI FABBRICATI A CONDIZIONI MIGLIORI RISPETTO A QUELLE DI MERCATO. LA COOPERATIVA POTRA' OPERARE ANCHE CON TERZI. TALI FABBRICATI POTRANNO ESSERE ASSEGNATI AI SOCI O CEDUTI A TERZI (SEMPRE CON L'OSSERVANZA DEL PRINCIPIO DELLA MUTUALITA' PREVALENTE) SIA IN PROPRIETA' INDIVIDUALE CHE IN GODIMENTO, OVVERO IN PROPRIETA' INDIVISA, NONCHE' IN LOCAZIONE, SECONDO LE NORME URBANISTICHE APPLICABILI, LE CONVENZIONI STIPULATE ED I PROGRAMMI FORMULATI DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO DELLA COOPERATIVA. [...]. OSSERVATI, SE DEL CASO, I LIMITI PREVISTI DALLA LEGGE PER LA REALIZZAZIONE DI IMMOBILI DI*

EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, NEI FABBRICATI SOCIALI POTRANNO ESSERE REALIZZATI E CEDUTE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA ABITATIVA. L'ATTIVITA' DELLA COOPERATIVA E' COMUNQUE DIRETTA IN ASSOLUTA PREVALENZA A FAVORE DEI SOCI, SECONDO LE NORME PREVISTE DALLA LEGGE IN MATERIA; GLI AMMINISTRATORI, I REVISORI ED I SINDACI RIFERISCONO ANNUALMENTE ALL'ASSEMBLEA CIRCA L'OSSERVANZA DEL CRITERIO DI MUTUALITA' PREVALENTE. LA COOPERATIVA HA PER OGGETTO LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE NEL SETTORE DELL'EDILIZIA COOPERATIVA MEDIANTE: A) LA REALIZZAZIONE E/O IL REPERIMENTO DI FABBRICATI, AREE E PERTINENZE; B) LO SVOLGIMENTO DI O IL SOSTEGNO A ATTIVITA' CULTURALI, EDITORIALI, FINANZIARIE, ASSOCIATIVE CHE ABBIANO O SOSTENGANO LE STESSE FINALITA'. LA COOPERATIVA, PER IL RAGGIUNGIMENTO DEL PROPRIO OGGETTO SVOLGERA' LE SEGUENTI ATTIVITA': A) ACQUISTARE O FARSI ASSEGNARE, ANCHE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, TERRENI SUI QUALI REALIZZARE LE COSTRUZIONI; B) ACQUISTARE FABBRICATI GIA' COSTRUITI OD IN CORSO DI COSTRUZIONE, DA ULTIMARE, DA RISTRUTTURARE, O DA DEMOLIRE, AL FINE DI UTILIZZARNE L'AREA; C) STIPULARE CONVENZIONI, CONTRATTI E ACCORDI IN GENERE PER IL REPERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DESCRITTE AL SECONDO COMMA".

Vista la diserzione della prima udienza di vendita del 22 settembre 2026.
Vista la previsione dell'Autorizzazione che prevede, in mancanza d'aggiudicazione nel corso del primo esperimento di vendita, l'esperimento di un secondo tentativo di vendita senz'incanto coerente con l'offerta ricevuta.

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

DISPONE

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

18 dicembre 2026

alle ore **12:00** per il **LOTTO UNICO TURATE**

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 TURATE** il prezzo base d'asta è di euro **692.000,00**.

Il prezzo base d'asta è stato fissato **sulla base di un'offerta** di euro

659.000,00 ricevuta per il lotto dalla Procedura e aumentata d'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*" con aggiudicazione al miglior offerente. **All'eventuale gara al rialzo potranno partecipare tutti coloro che avevano presentato una valida offerta irrevocabile d'acquisto**.
Per espressa previsione dell'Autorizzazione, nell'eventuale gara al rialzo le offerte in aumento dovranno essere effettuate con un rilancio minimo di euro **33.000,00**.

Art. 1) PREZZO E SPESE
Il trasferimento degli immobili costituenti il LOTTO UNICO TURATE 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 2% (due per cento) del prezzo d'aggiudicazione, oltre contributi, diritti, spese, imposte e I.V.A.
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) un importo pari al **5% (cinque per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato, a titolo d'acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario, contestualmente alla presentazione della domanda di partecipazione all'asta;
c) contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita e, comunque, entro **120** (centoventi) **giorni decorrenti dalla data di svolgimento della gara** dovranno essere versati l'intero prezzo e i relativi oneri di legge, nonché il saldo delle spese e diritti di gara, e quelle relative alla cancellazione/restrizione dei gravami.

Il trasferimento del compendio immobiliare costituente il LOTTO UNICO TURATE 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

Il compendio immobiliare costituente il LOTTO UNICO TURATE oggetto della Procedura sarà sottoposto a vendita coattiva nella consistenza indicata nelle relazioni estimative depositate nel fascicolo della Procedura, disponibili per la visione e che s'intendono qui integralmente richiamate e trascritte.

I beni immobili costituenti il LOTTO UNICO TURATE oggetto della Procedura, per espressa previsione dell'Autorizzazione, vengono venduti "*nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere e accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente*" a semplice richiesta della Procedura, "*competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili*".

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

a) dichiara di conoscere e accettare i beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritto nelle relazioni estimative;

b) dichiara e riconosce d'aver preso visione dell'avviso di vendita, delle relazioni estimative e, comunque, del fascicolo della Procedura;

c) rinuncia alla garanzia per i vizi palesi e occulti e irriconoscibili o, comunque, non evidenziati nelle perizie estimative;

d) rinuncia alla garanzia in ordine al funzionamento e all'efficienza degli impianti tecnologici a servizio degli immobili e delle parti comuni condominiali; 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 gli immobili, secondo quanto risulta dalle relazioni estimative, 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 gli immobili 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 degli immobili. **Gli attestati di prestazione energetica, laddove imposti dalla vigente normativa in materia, dovranno essere predisposti a cura e spese dell'aggiudicatario prima della stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita;**
h) rinuncia a qualsiasi garanzia in ordine alla destinazione urbanistica del terreno che è quella risultante dagli atti comunali. **Il certificato di destinazione urbanistica, laddove imposto dalla vigente normativa in materia, dovrà essere predisposto a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Trattandosi di vendita coattiva 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.
Relativamente a eventuali immobili interessati da vincoli d'edilizia residenziale pubblica il Notaio Delegato procederà ad 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) 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, in linea generale, alla certificazione notarile ventennale (aggiornata al 2 novembre 2023) depositata nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta, fermo restando che, in vista della vendita, si procederà con l'aggiornamento ipotecario al fine d'accertare la sussistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli.

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 dovranno essere inseriti nella busta chiusa con le modalità *infra* indicate anche:

a) un assegno circolare non trasferibile intestato alla COEDILE SOCIETA' COOP. IN LCA d'importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di deposito cauzionale infruttifero;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato alla COEDILE SOCIETA' COOP. IN LCA d'importo pari al **5% del prezzo offerto** a titolo d'acconto d'acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento.

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. visura camerale dalla quale risulti 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. In caso d'aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato rilasciato dal registro delle imprese della competente C.C.I.A.A. **in originale**;
   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 dovranno essere inseriti anche i due suindicati assegni circolari non trasferibili intestati 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) la dicitura "LOTTO UNICO TURATE" 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 FERIALI 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, comma 3, c.p.c.** 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 (detratti gli importi già versati a titolo di deposito cauzionale infruttifero) nel conto corrente bancario intestato alla Procedura e intrattenuto presso la Filiale di BOLOGNA della BANCA CAMBIANO 1884 S.p.A., cod. IBAN: **IT 70 W 08425 02400 000031288137** e trasmettere la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo al Commissario liquidatore;

b) i costi e le spese relativi all'aggiudicazione e al conseguente trasferimento della proprietà con atto pubblico notarile di vendita, nonché gli oneri per la cancellazione/restrizione dei gravami nel conto corrente bancario intestato al notaio dottor ROBERTO MOSCATIELLO presso la Filiale di BOLOGNA della BANCA CAMBIANO 1884 S.p.A., cod. IBAN: **IT 16 X 08425 02400 000031208671** e trasmettere la relativa ricevuta allo studio notarile.

Il tutto a pena di perdita del deposito cauzionale, perdita dell'acconto delle spese e dei diritti di gara e perdita del diritto all'acquisto.

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, come previsto dall'Autorizzazione, della pubblicità commerciale dell'avviso di vendita, per almeno **30** (trenta) **giorni**, su un sito *web* specializzato, nonché, per almeno una volta, su **un quotidiano a tiratura nazionale e 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 la vendita 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 Tecnico Perito Estimatore Arch. MARIO LUIGI CALDIROLI - Tel. 348 5165763.

Per **concordare un eventuale sopralluogo** rivolgersi al Commissario Liquidatore Dott. ALESSANDRO BRUNELLI - Studio Consulenza - via Raul Gardini n. 20 - 48121 Ravenna (RA) - Tel. 0544 37330 (chiedere di ELISA BALDANTONI). 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 20 ottobre 2026.
Il Notaio Delegato
Dott. Roberto Moscatiello
Firmato digitalmente

LOTTO UNICO TURATE

DESCRIZIONE
(come da perizie di stima depositate nel fascicolo della Procedura)

A

Piena ed esclusiva proprietà di porzioni del complesso edilizio posto in comune di Turate (CO), composto da cinque corpi di fabbrica riuniti in due condomini denominati "**CONDOMINIO SOLE**" (Edifici A2, A3 e B2) avente accesso pedonale dai civici n. ri 54/a - 54/b - 54/c di via Giuseppe Garibaldi e accesso carraio dai civici n.ri 54/d - 54/e - 54/f della medesima via G. Garibaldi e "**CONDOMINIO LUNA**" (Edifici A1 e B1) avente accesso pedonale dal civico n. 56/b di via Giuseppe Garibaldi e accesso carraio dal civico n. 47 di via Crocetta e precisamente:

quanto al "**CONDOMINIO SOLE**", porzioni costituite da:
6 (sei) appartamenti di cui due al primo piano e quattro al secondo piano;
10 (dieci) vani a uso autorimessa al primo piano sottostrada;
7 (sette) posti auto scoperti al piano terreno,
il tutto distinto al catasto fabbricati come segue:
Comune di **Turate**
Foglio **10**
Mappale **10768**, subalterno **12**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio A, Scala A, P-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 95, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 92, R.C.E. 511,29 (appartamento al **primo piano**);
Mappale **10768**, subalterno **23**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, R.C.E. 64,35 (autorimessa);
Mappale **10768**, subalterno **28**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 16, , R.C.E. 59,75 (autorimessa);
unità immobiliari corrispondenti al LOTTO 01/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **15**, Via Giuseppe Garibaldi n. 54, P-2, categoria

A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 94, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C.E. 511,29 (appartamento al **secondo piano**);
Mappale **10768**, subalterno **26**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, R.C.E. 64,35 (autorimessa);
Mappale **10768**, subalterno **81**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, P-S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 36,93 (posto auto scoperto);
unità immobiliari corrispondenti al LOTTO 02/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **36**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio B, Scala A, P-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 96, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C.E. 511,29 (appartamento al **primo piano**);
Mappale **10768**, subalterno **51**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio B, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, , R.C.E. 64,35 (autorimessa);
Mappale **10768**, subalterno **40**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio B, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 64,35 (autorimessa);
unità immobiliari corrispondenti al LOTTO 03/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **38**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio B, Scala A, P-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 85, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 83, R.C.E. 371,85 (appartamento al **secondo piano**);
Mappale **10768**, subalterno **46**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio B, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 16, R.C.E. 59,75 (autorimessa);
Mappale **10768**, subalterno **79**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, P-S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 36,93 (posto auto scoperto);
unità immobiliari corrispondenti al LOTTO 04/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **61**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio C, Scala A, P-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 84, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 82, R.C.E. 418,33 (appartamento al **secondo piano**);
Mappale **10768**, subalterno **69**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio C, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 16, R.C.E. 59,75 (autorimessa);
Mappale **10768**, subalterno **75**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio C, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 16, R.C.E. 64,35 (autorimessa);
unità immobiliari corrispondenti al LOTTO 06/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **62**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio C, Scala A, P-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 94, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C.E. 511,29 (appartamento al **secondo piano**);
Mappale **10768**, subalterno **73**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio C, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, R.C.E. 64,35 (autorimessa);

Mappale **10768**, subalterno **74**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, Edificio C, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, R.C.E. 64,35 (autorimessa);
unità immobiliari corrispondenti al LOTTO 07/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **80**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, P-S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, , R.C.E. 34,09 (posto auto esterno);
unità immobiliare corrispondente al LOTTO 09/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **82**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, P-T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, R.C.E. 31,25 (posto auto esterno);
unità immobiliare corrispondente al LOTTO 10/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **83**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, P-T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, R.C.E. 31,25 (posto auto esterno);
unità immobiliare corrispondente al LOTTO 11/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **84**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, P-T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, R.C.E. 31,25 (posto auto esterno);
unità immobiliare corrispondente al LOTTO 12/17 delle perizie di stima;
Mappale **10768**, subalterno **86**, Via Giuseppe Garibaldi n. SNC, P-T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, R.C.E. 31,25 (posto auto esterno),
unità immobiliare corrispondente al LOTTO 13/17 delle perizie di stima;
il tutto con la comproprietà *pro-quota* delle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio di cui sono parte tali per legge, titolo e destinazione e quali meglio descritte nell'elaborato planimetrico depositato a corredo della denuncia di costituzione presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Como - Territorio - Catasto Fabbricati il 5 giugno 2008 prot. n. CO0136169;

quanto al "**CONDOMINIO LUNA**", porzioni costituite da:
1 (uno) appartamento al primo piano;
3 (tre) vani a uso autorimessa al piano primo sottostrada;
2 (due) posti auto scoperti al piano terreno,
il tutto distinto al catasto fabbricati come segue:
Comune di **Turate**
Foglio **10**
Mappale **10829**, subalterno **8**, Via Giuseppe Garibaldi n. 56/B, P-1, categoria **A/2**, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 77, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 75, R.C.E. 371,85 (l'appartamento);
Mappale **10829**, subalterno **19**, Via Crocetta n. 47, P-S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 16, R.C.E. 59,75 (l'autorimessa),

Mappale **10824**, subalterno **26**, Via Giuseppe Garibaldi n. 56/C, P-S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 15, R.C.E. 42,61 (autorimessa);
unità immobiliari corrispondenti al LOTTO 8/17 delle perizie di stima;
Mappale **10824**, subalterno **27**, Via Giuseppe Garibaldi n. 56/C, P-S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 15, R.C.E. 42,61 (autorimessa);
unità immobiliare corrispondente al LOTTO 14/17 delle perizie di stima;
Mappale **10824**, subalterno **28**, Via Giuseppe Garibaldi n. 56/C, P-T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, R.C.E. 31,25 (posto auto scoperto);
unità immobiliare corrispondente al LOTTO 15/17 delle perizie di stima;
Mappale **10824**, subalterno **29**, Via Giuseppe Garibaldi n. 56/C, P-T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, R.C.E. 31,25 (posto auto esterno),
unità immobiliare corrispondente al LOTTO 16/17 delle perizie di stima;
il tutto con la comproprietà *pro-quota* delle parti comuni del complesso edilizio di cui sono parte tali per legge, titolo e destinazione e quali meglio descritte nell'elaborato planimetrico depositato a corredo della denuncia di costituzione presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Como - Territorio - Catasto Fabbricati il 3 febbraio 2009 prot. n. CO0022680.

B

Piena ed esclusiva proprietà di aree esterne e limitrofe alle recinzioni degli edifici costituenti il CONDOMINIO SOLE e il CONDOMINIO LUNA sopra descritti, e distinte al catasto terreni come segue:
Comune di **Turate**
Foglio **9**
Mappale **7317**, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, di are 3 e centiare 29, R.D.E. 2,29 e R.A.E. 2,04;
Mappale **10754**, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, di are 5, R.D.E. 3,49 e R.A.E. 3,10;
Mappale **10756**, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, di are 13 e centiare 70, R.D.E. 9,55 e R.A.E. 8,49;
Mappale **10759**, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, di are 1 e centiare 50, R.D.E. 1,05 e R.A.E. 0,93;
Mappale **10823**, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, di are 8, R.D.E. 5,58 e R.A.E. 4,96;
Mappale **10826**, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, di are 16 e centiare 70, R.D.E. 11,64 e R.A.E. 10,35, derivante, unitamente ai Mappali 10827 di mq. 520 e 10828 di mq. 150, dal Mappale 10761 di mq. 2.340, in virtù della citata denuncia di frazionamento dell'11 dicembre 2008 Pratica n. CO0279800;
Mappale **10830**, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, di are 3 e centiare 30,

R.D.E. 2,30 e R.A.E. 2,05, derivante, unitamente al Mappale 10829 di mq. 580, dal Mappale 10757 di mq. 910, in virtù della citata denuncia di frazionamento dell'11 dicembre 2008 Pratica n. CO0279800
consistenza immobiliare corrispondente al LOTTO 17/17 delle perizie di stima.

Si dà atto che dette aree - di fatto costituite, come risulta dall'originaria perizia di stima, da "*unica area a verde comune con percorsi, parcheggi, zone verdi piantumate*" - sono gravate da servitù di uso pubblico e di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art. 4 della convenzione urbanistica di cui meglio *infra.*

Si segnala che gli immobili in oggetto fanno parte del PEEP del Comune di Turate di cui al Regolamento Comunale approvato con deliberazione consiliare n. 10 del 22 febbraio 2005 e alle disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 come modificato dall'art. 23 della Legge n. 179/1992.

DIRITTI INERENTI

Il compendio immobiliare in oggetto 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 derivanti dagli stati condominiali), e come posseduto, 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) dalle **relazioni estimative**, depositate nel fascicolo della Procedura e che qui s'intendono integralmente richiamate e trascritte;
c) dalla **convenzione edilizia** ricevuta con il citato atto del notaro dottor Pier Luigi Donegana il 14 novembre 2005 rep. 190245, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lecco il 23 novembre 2005 al n. 9548 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Como - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'1 dicembre 2005 agli artt. 27194. In particolare si segnalano i seguenti articoli:
"**ART. 4** La cooperativa "COEDILE SOCIETA' COOPERATIVA" si impegna, nei confronti del COMUNE DI TURATE: **1.** [..]; **2.** [...]; **3.** a gravare le aree a standards urbanistico individuate nella tavola n. 03 precedentemente citata, di **servitù di uso pubblico** ai sensi dell'art. 22 della l.r. 51/75 s.s.m.i. ed a garantire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria. **ART. 5** [..] **Il periodo di validità della convenzione è stabilito in anni 20 (venti) a decorrere dalla data di abitabilità del costruendo fabbricato e corrispondente alla durata dei vincoli di cui al successivo art. 8**. **ART. 7** La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale, ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865. La parte acquirente dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di proprietà nei negozi di compravendita degli alloggi che va

a costruire, secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale di Assegnazione **per cui la vendita potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dal R.C.A., oppure, in presenza di mutuo agevolato dello stato o di altri enti pubblici, a soggetti in possesso dei requisiti prescritti in base alle leggi vigenti e successivi decreti esplicativi ministeriali e/o regionali. La parte acquirente riconosce all'Amministrazione la facoltà di esigere, in qualsiasi momento, mediante semplice lettera di richiesta, l'elenco aggiornato alla data dell'invio dello stesso, dei soci prenotatari e richiedere che vengano soddisfatte, mediante gli alloggi liberi, eventuali richieste di assegnazione pervenute al comune, purchè, ovviamente, in regola con i requisiti richiesti dalla legge e dallo statuto delle cooperative**. **ART. 8** Gli alloggi costruiti, una volta conseguito il certificato di agibilità, potranno essere ceduti a terzi dall'acquirente o suoi aventi causa secondo le seguenti modalità: **1)** dalla data dell'agibilità per i primi 5 (cinque) anni è consentita la vendita-locazione dell'alloggio a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 6 del Regolamento Comunale di assegnazione solo se sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi e previa autorizzazione comunale. Per tale periodo di tempo l'Amministrazione comunale si riserva inoltre di esercitare il diritto di prelazione alle condizioni fissate dal R.C.A. sulla comunicata volontà di cessione dell'alloggio entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta diretta ad ottenere l'autorizzazione di cui al precedente comma. Il diritto di prelazione, ove non venga esercitato nei termini sopra citati ovvero in presenza dell'autorizzazione comunale alla cessione, si intende rinunciato. **2) da 5 (cinque) a 20 (venti) anni dalla data dell'agibilità** e' consentita la vendita-locazione dell'alloggio a chi è in possesso dei **requisiti soggettivi e a prezzo convenzionato**; **3)** dopo 20 (venti) anni dalla data dell'agibilità e' consentita la vendita-locazione dell'alloggio senza vincoli cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

Per la vendita degli alloggi l'avente causa dovrà presentare richiesta al Comune che certificherà il prezzo di vendita in rapporto ai meccanismi di aggiornamento riportati di seguito. **Ai sensi della vigente normativa, tutti gli alloggi di edilizia agevolata non possono essere alienati o locati nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto dell'alloggio** salvo i casi in cui sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi e previa autorizzazione regionale. **Negli atti di trasferimento degli alloggi, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione nelle quali l'acquirente per sè e per i suoi aventi causa**: **a)** dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a rispettarla; **b)** dichiarerà di possedere i requisiti di cui all'art. 6 del Regolamento Comunale di Assegnazione; **c)** dichiarerà di accettare e rispettare, nel caso di successiva vendita e trasferimento le norme di cui al presente articolo. In forza del trasferimento degli immobili, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della parte concessionaria, relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dalla convenzione. [...]. La cooperativa "COEDILE SOCIETA' COOPERATIVA", suoi rappresentanti o incaricati, non potranno richiedere agli acquirenti degli immobili nessuna provvigione o compenso per mediazione. [...]. **ART. 9** Gli alloggi costruiti potranno essere dati in

locazione dall'acquirente o suoi aventi causa secondo le disposizioni previste dalla convenzione, previa richiesta al comune che dovrà certificare il canone di locazione determinato applicando le disposizioni della Legge 392/78 e s.mi. assumendo come costo base il prezzo di prima cessione dell'alloggio determinato come da precedente art. 8. I contratti di vendita e di locazione degli alloggi verranno normalmente stipulati tra i diretti interessati, nell'osservanza dei criteri stabiliti dall'art. 16 del Regolamento Comunale di assegnazione. Le spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatori, se superiori al 30% del canone di locazione annuo, dovranno riportare visto di congruità da parte del comune. **La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nel rogito tutti i patti del titolo qui prodotto quali parti integranti dello stesso; pertanto la parte acquirente e i loro aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il comune di tutti gli obblighi assunti con la convenzione. In caso di determinazione del prezzo di cessione o sua revisione e del canone di locazione o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri fissati dalla convenzione, nel periodo della sua validità, l'atto sarà nullo per la parte eccedente e l'acquirente o il locatario avrà diritto al rimborso, più gli eventuali interessi (a tasso legale) maturati dal momento della stipula sulla parte eccedente.**

Secondo quanto risulta dalla perizia di stima redatta il 16 dicembre 2019 e depositata nel fascicolo della Procedura, **la domanda per il rilascio del certificato di agibilità** è stata depositata il **24 luglio 2008** per il **CONDOMINIO SOLE** e il **20 aprile 2009** per il **CONDOMINIO LUNA**.

L'aggiudicatario in sede di vendita sarà tenuto a dichiarare di conoscere e accettare i vincoli, le limitazioni e gli obblighi derivanti dalla predetta convenzione, nonché di subentrare negli stessi, con particolare riferimento agli obblighi di cedere o locare gli alloggi, a soggetti in possesso dei requisiti prescritti dalla convenzione e dalla normativa da essa richiamata, nel rispetto dei prezzi massimi di cessione e dei canoni convenzionati, fermi restando i poteri di controllo attribuiti al Comune dagli artt. 7 e 8 della convenzione.

d) atto unilaterale di vincolo pertinenziale depositato al Comune di Turate il 25 novembre 2008 prot. n. 17666, in base al quale la COEDILE SOCIETA' COOPERATIVA s'è impegnata a vincolare ai fini pertinenziali, ai sensi dell'art. 1 della legge 24/03/1989 n. 122 e della L.R. 19/11/1999 n. 22, le autorimesse ubicate al piano interrato di ogni singolo edificio ed i posti macchina privati posti al piano terreno individuati con tinta azzurra sulla planimetria allegata al citato atto unilaterale e a destinare permanentemente gli spazi in oggetto all'uso di parcheggio al servizio degli edifici principali.

Al riguardo, si dà atto che detto vincolo pertinenziale grava le due autorimesse e i due posti auto scoperti posti negli edifici "A1 e B1" insistenti rispettivamente sui Mappali 10824 e 10829 che pertanto potranno essere alienati solo a soggetti proprietari d'un appartamento all'interno dei fabbricati in oggetto;

e) atto unilaterale di vincolo pertinenziale depositato al Comune di Turate il 9 marzo 2006 prot. n. 4035, in base al quale la COEDILE SOCIETA' COOPERATIVA s'è impegnata a vincolare ai fini pertinenziali, ai sensi dell'art. 1 della legge 24/03/1989 n. 122 e della L.R. 19/11/1999 n. 22 le

autorimesse ubicate al piano interrato di ogni singolo edificio ed i posti macchina privati individuati con tinta azzurra sulla planimetria allegata al citato atto unilaterale e a destinare permanentemente gli spazi in oggetto all'uso di parcheggio al servizio degli edifici principali.
Al riguardo, si dà atto che detto vincolo pertinenziale grava tutte le autorimesse poste al piano primo sottostrada e il posto auto scoperto posti negli Edifici "A2 - A3 e B2" insistenti sul Mappale 10768 che pertanto potranno essere alienati solo a soggetti proprietari d'un appartamento in uno dei fabbricati insistenti sul Mappale 10768;

Come attestato dal Tecnico Perito Estimatore nella relazione estimativa redatta il 16 dicembre 2019 e depositata nel fascicolo della Procedura "*Le Unità Immobiliari oggetto di stima sono rimaste in generale, **fatto salvo quanto a seguito meglio specificato per ciascuno dei lotti individuati**, disabitate e incustodite, a far tempo dalla data di ultimazione; anche al momento del sopralluogo erano prive di occupanti, ad eccezione di un alloggio con box occupato (di seguito individuati come 2 U.I. mapp.10768 sub.38 e sub.46, facenti parte del Lotto 04/17). La mancata effettuazione della normale attività di mantenimento (determinata dall'assenza di occupanti) ha prodotto un generico, lieve e parziale, deterioramento degli ambienti (sia interni che esterni); infatti, sulla scorta di quanto accertato durante la visita di sopralluogo, si è dell'avviso che lo stato di conservazione complessivo dei singoli alloggi, anche se accettabile, indichi, comunque, l'evenienza di interventi di ordinaria manutenzione, su alcuni parti costitutive degli ambienti, ovvero: la reimbiancatura di tutte le pareti interni, la pulizia di tutti gli ambienti, l'ispezione degli impianti tecnologici, la rettifica degli infissi (interni ed esterni)*".

In ogni caso, per espressa previsione dell'Autorizzazione, gli immobili sono **venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che i partecipanti alla gara devono dichiarare espressamente di conoscere e accettare**.

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal Tecnico Perito Estimatore nella relazione estimativa depositata nel fascicolo della Procedura:
*"Le opere di costruzione dei fabbricati A2, A3, B2 (**Condominio Sole**) sono state eseguite in forza di:*
- Convenzione di cui all'atto in data 14.11.2005 n.190245/32701 di rep. Dott. Pier Luigi Donegana Notaio in Oggiono (LC), registrato in Lecco il 23.11.2005 n.9548 serie 1T trascritto a Como il 01.12.2005 ai nn.43056/27193 e 43057/27194 e successivo atto di identificazione catastale a rogito stesso notaio del 22.04.2008 n.195606/36535 del rep. trascritta a Como il 29.04.2008 ai nn.13028/8010.
- Denuncia Inizio Attività ex art.22 e 23 DPR 380/2001 del 12.12.2005, prot.18985, DIA n.187/2005 per realizzazione di tre edifici residenziali pluriplano (A2, A3, B2);
- Denuncia Inizio Attività ex art.22 e 23 DPR 380/2001 del 16.05.2008, DIA n.187/2005 varante finale.
*- **Richiesta certificato di agibilità del 24.07.2008**.*

I lavori di cui sopra sono stati ultimati in data 14.07.2008, come da dichiarazione presentata al Comune di Turate in pari data; in data 24.07.2008 è stata presentata al suddetto Comune di Turate la domanda per il rilascio del prescritto certificato di agibilità; dandosi atto che l'anzidetto (di Turate) non ha a tutt'oggi richiesto documentazione integrativa, ne consegue che l'abitabilità/agibilità si intende attestata ai sensi dell'articolo 25, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
*Le opere di costruzione dei fabbricati A1, B1 (**Condominio Luna**) sono state eseguite in forza di:*
- Convenzione di cui all'atto in data 14.11.2005 n.190245/32701 di rep. Dott. Pier Luigi Donegana Notaio in Oggiono (LC), registrato in Lecco il 23.11.2005 n.9548 serie 1T trascritto a Como il 01.12.2005 ai nn.43056/27193 e 43057/27194 e successivo atto di identificazione catastale a rogito stesso notaio del 22.04.2008 n.195606/36535 del rep. trascritta a Como il 29.04.2008 ai nn.13028/8010.
- Denuncia Inizio Attività ex art.22 e 23 DPR 380/2001 del 25.01.2007, prot.1328, DIA n.14/2007 per realizzazione di tre edifici residenziali pluriplano (A1, B2);
- Denuncia Inizio Attività ex art.22 e 23 DPR 380/2001 del 25.11.2008 variante finale alla DIA 14/2007;
*- **Richiesta certificato di agibilità del 20.04.2009**.*
I lavori di cui sopra sono stati ultimati in data 06.04.2009, come da dichiarazione presentata al Comune di Turate in data 10.04.2009; in data 20.04.2009 è stata presentata al suddetto Comune di Turate la domanda per il rilascio del prescritto certificato di agibilità; dandosi atto che l'anzidetto (di Turate) non ha a tutt'oggi richiesto documentazione integrativa, ne consegue che l'abitabilità/agibilità si intende attestata ai sensi dell'articolo 25, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

***Le aree eterne alle recinzioni in quanto facenti parte del PEEP** che ha portato alla realizzazione dei fabbricati di cui al mapp.10824, 10829 e 10768 sono state oggetto di realizzazione di opere (standard e verde pubblico) così come previsto in progetto.*
La presentazione della richiesta di agibilità e il silenzio assenso del Comune di Turate possono considerarsi come attestazione dell'avvenuto adempimento di quanto previsto all'interno del PEEP a carico dell'operatore (Coedile soc. Cooperativa)."

In ogni caso, **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 l'immobile in oggetto 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.

CONFORMITA' IMPIANTI

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima redatta il 16

dicembre 2019 e depositata nel fascicolo della Procedura:
"***Conformità tecnica impiantistica****: le U.I. risultano conformi.*
Conformità antincendio*:*

- *per fabbricati A2, A3, B2 Certificato di Prevenzione Incendi è stato rilasciato in data 12.04.2011 prot.5731 con validità fino a 17.09.2015 - salvo rinnovi - (n.3 autorimesse con capienza superiore a 9 autoveicoli) (All.09b).*
- *per i fabbricati A1, B1 Certificato di Prevenzione Incendi è stato rilasciato in data 12.04.2011 prot.5735 con validità fino a 17.09.2015 - salvo rinnovi - (n.2 autorimesse con capienza superiore a 9 autoveicoli) (All.09a).*
- *per fabbricati A2, A3, B2 in data 10.11.2015 è stata depositata attestazione per rinnovo periodico Certificato Prevenzione Incendi (All.09d).*
- *per i fabbricati A1, B1 in data 13.11.2015 è stata depositata attestazione per rinnovo periodico Certificato Prevenzione Incendi (All.09c)*".

Cionondimeno, **è espressamente esclusa qualsiasi garanzia della Procedura in ordine al funzionamento e all'efficienza degli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari e delle parti comuni degli stabili condominiali**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Commissario Liquidatore ha comunicato al Notaio Delegato che, attualmente, tutte le unità immobiliari in oggetto sono libere e nella disponibilità della Procedura.