



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**

Vista la relazione estimativa del 16 dicembre 2019 prodotta dal Commissario Liquidatore, redatta dall'arch. MARIO LUIGI CALDIROLI e depositata agli atti della procedura di liquidazione coatta amministrativa.

Visto il provvedimento autorizzativo alla vendita emanato dall'Autorità competente presso il Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* (MIMIT) in data 1 luglio 2026 prot. n. mimit.AOO_STV.REGISTRO_UFFICIALE.U.0155379_01-07-2026 (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 STESSSE 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".

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

20 OTTOBRE 2026

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

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 CERMENATE** il prezzo base d'asta è di euro **1.200.000,00.**

Per espressa previsione dell'Autorizzazione è **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, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al

miglior offerente. **All'eventuale gara al rialzo potranno partecipare tutti coloro che avranno presentato una valida offerta irrevocabile d'acquisto.**

Per espressa previsione dell'Autorizzazione, nell'eventuale gara al rialzo le offerte in aumento non potranno essere inferiori **5%** (cinque per cento) **del prezzo base d'asta** ovvero a euro **60.000,00**.

Art. 1) PREZZO E SPESE

Il trasferimento degli immobili costituenti il LOTTO UNICO CERMENATE 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. 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) 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 **60 (sessanta) 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 i costi relativi alla cancellazione/restrizione dei gravami.

Il trasferimento del compendio immobiliare costituente il LOTTO UNICO CERMENATE 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 CERMENATE

oggetto della Procedura sarà sottoposto a vendita coattiva nella consistenza indicata nella relazione estimativa depositata nel fascicolo della Procedura, disponibile per la visione e che s'intende qui integralmente richiamato e trascritto.

Il compendio immobiliare costituente il LOTTO UNICO CERMENATE oggetto della Procedura, per espressa previsione dell'Autorizzazione, viene venduto *"nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere e accettare, ritenendo il bene idoneo 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, dichiarando espressamente di conoscerlo e accettarlo, ritenendo il bene idoneo all'uso che intende farne;

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. Eventuali difformità tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche catastali saranno regolarizzate 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.

Le spese condominiali ordinarie e straordinarie saranno a carico dell'aggiudicatario a decorrere dalla data di stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita. Le spese condominiali ordinarie e straordinarie pregresse eventualmente insolute restano a carico della Procedura, ferma restando l'applicazione delle disposizioni di legge e, in particolare, dell'art. 30 della legge 11 dicembre 2012 n. 220 (recante "*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*") e delle disposizioni in esso richiamate art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile e art. 111 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (recante "*Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, e della liquidazione coatta amministrativa*"), nonché ai sensi del combinato disposto degli artt. 16 e 51 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267.

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;

- 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) 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.

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 CERMENATE" 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 FERALI 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. NEL PERIODO ESTIVO LO STUDIO DEL NOTAIO DELEGATO RIMARRA' CHIUSO DAL 10 AL 28 AGOSTO 2026 (COMPRESI).

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 **60** (sessanta) 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 **45** (quarantacinque) **giorni**, su siti *web* dedicati, con maggiore visibilità, nonché, su **un quotidiano a tiratura nazionale e su un quotidiano a tiratura locale, per almeno due volte consecutive, di cui una in un giorno festivo**, e attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee e opportune per la maggiore diffusione della notizia.

Ai fini del computo del periodo minimo di pubblicazione di 45 (quarantacinque) giorni non si tiene conto dei giorni ricadenti nel mese d'agosto.

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, la perizia 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 FERIALE 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.notaomoscatiello.it.

Bologna, li 10 luglio 2026.
Il Notaio Delegato
Dott. Roberto Moscatiello
Firmato digitalmente

LOTTO UNICO CERMENATE

DESCRIZIONE

(come da relazione estimativa depositata nel fascicolo della Procedura)

Piena ed esclusiva proprietà dell'edificio a forma di "L" con destinazione residenziale, in corso di costruzione, allo stato grezzo (grado di finitura "a rustico"), da cielo a terra, su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) e un piano interrato, con annessa pertinenziale area scoperta in proprietà esclusiva, posto in comune di Cermenate (CO), loc. Fossarella, con accesso di cantiere dalla strada statale dei Giovi, attualmente costituito da due continui corpi di fabbrica denominati A e C.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattandosi di edificio in corso di costruzione non ancora divenuto abitabile, né servibile all'uso cui é destinato, l'erigendo edificio non è ancora stato denunciato al catasto fabbricati, né è stato accatastato in categoria fittizia F e risulta pertanto distinto al catasto terreni come segue:

Comune di **Cermenate**

Sezione **Cermenate**

Foglio **9**

Mappale **7479**, qualità RELIT STRAD, di are 2 e centiare 20;

Mappale **7481**, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, di are 32 e centiare 20, R.D.E. 11,64 e R.A.E. 11,64;

Mappale **7483**, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, di are 25 e centiare 80, R.D.E. 11,99 e R.A.E. 11,99,

e così per una superficie catastale complessiva di are 60 e centiare 20, R.D.E. 23,63 e R.A.E. 23,63.

Il tutto, in un unico corpo, in confine con i mappali 4629, 7480 e 7842, salvi altri.

Come attestato dal Tecnico Perito Estimatore nella relazione estimativa depositata nel fascicolo della Procedura *"il fabbricato in corso di costruzione, con destinazione residenziale, sito nel Comune di Cermenate, in via Strada Statale dei Giovi, non risulta censito al N.C.E.U.; in luogo del fabbricato in corso di costruzione, e della sua area pertinenziale, le risultanze delle visure catastali indicano e identificano i terreni formanti il comparto edificatorio originario"*.

Trattandosi di edificio in corso di costruzione il mancato accatastamento è fisiologico; tuttavia, il Tecnico Perito Estimatore precisa che *"Pertanto, della costruzione (e dell'area pertinenziale) qui in esame, sviluppata su un*

massimo di 3 piani fuori terra, più piano interrato, non si riscontrano attribuiti identificati catastali (particelle e subalterni) in quanto l'unità, come anzi detto, non è catastalmente individuata. Detta condizione di non conformità è regolarizzabile mediante l'attuazione di appropriate procedure di accatastamento dell'immobile, ossia presentazione a Catasto di:

- pratica finalizzata all'inserimento in mappa del nuovo edificio in costruzione;

- pratica finalizzata alla individuazione di nuova particella e eventuali subalterni;

l'attività di cui sopra dovrà essere preceduta, imprescindibilmente, dall'elaborazione di puntuale rilievo topografico".

Accatastamento a cura e spese dell'aggiudicatario.

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), 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) dalla relazione estimativa, depositata nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta;

c) dalla **convenzione urbanistica** stipulata tra la COEDILE SOCIETA' COOPERATIVA e il COMUNE DI CERMENATE, con sede a Cermenate, codice fiscale 00550440135, con atto ricevuto dal notaio dottor Pier Luigi Donegana il 5 luglio 2013 rep. 204649, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lecco il 17 luglio 2013 al n. 4750 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Como - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 luglio 2013 all'art. 12575, per la realizzazione dell'intervento edilizio relativo al comparto P2 di **Edilizia Residenziale Sociale** in località Fossarella in Comune di Cermenate. Di detta convenzione urbanistica, **portante vincoli e limiti alla libera alienabilità degli immobili**, si riportano in particolare:

l'art. 4 che disciplina obbligazioni di carattere generale - patti e condizioni e prevede in particolare che l'Operatore, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga a non cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati prima dell'ottenimento dell'agibilità, nonché a segnalare al Comune di Cermenate il numero, il taglio ed i costi degli alloggi destinati alla locazione, al fine di dare maggiore divulgazione ai cittadini cermenatesi;

l'art. 6 che disciplina prezzi di cessione e di locazione degli alloggi e, in particolare, prevede che: (i) *"Le predette modalità di revisione dei prezzi e dei canoni di locazione sono valide per tutta la durata della convenzione. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. Viene riconosciuta all'operatore la possibilità di concordare con il Comune, senza dover procedere ad una convenzione integrativa, una rideterminazione del prezzo di prima cessione e del canone annuo di locazione esclusivamente per il secondo lotto di intervento, di cui al successivo art. 8";* (ii) *"L'operatore non potrà*

richiedere agli acquirenti e/o assegnatari degli immobili provvigioni o compensi per la mediazione.

Per tutta la durata della convenzione, le vendite e le locazioni successive alla prima dovranno essere preventivamente validate dal Comune per la verifica del rispetto delle obbligazioni di cui alla presente convenzione."

l'art. 7 che prevede i requisiti soggettivi degli acquirenti/assegnatari e prevede che: **(i)** "Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti o dati in locazione secondo le disposizioni previste dalla convenzione, esclusivamente a soggetti in possesso dei seguenti requisiti, da verificarsi alla data di assegnazione oppure al rogito di vendita/assegnazione definitiva: **a)** cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'unione europea oppure avere la cittadinanza di un altro stato, purchè titolare della carta di soggiorno oppure regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo; **b)** dalla data di stipula della convenzione fino a sei mesi dalla data di inizio dei lavori, essere residenti o prestare attività lavorativa in Comune di Cermenate o nei Comuni contermini, dal settimo mese dall'inizio lavori fino alla fine lavori, essere residenti o prestare attività lavorativa in Comune di Cermenate o nel raggio di km. 40,00 (quaranta virgola zero zero) dal confine del territorio comunale; **c)** non titolarita' da parte dell'acquirente/assegnatario, del coniuge non legalmente separato o di altri componenti del proprio nucleo familiare del diritto di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in uno dei Comuni della Regione Lombardia; non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà qualora l'alloggio sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare, purchè tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio; **d)** non aver ottenuto in precedenza, essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del proprio nucleo familiare, in proprietà o in diritto di superficie o con patto di futura vendita, un alloggio costruito a totale carico o con finanziamento agevolato da parte di enti pubblici; **e)** fruire di un reddito lordo annuo complessivo del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio assegnato che produca un indicatore della situazione economica equivalente (certificazione I.S.E.E.) non superiore ad euro 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero zero). Tale limite potrà essere rivalutato annualmente in base alla variazione assoluta dell'indice istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. La certificazione I.S.E.E. di riferimento dovrà essere quella relativa all'ultima dichiarazione fiscale presentata prima della data utile per la verifica dei requisiti. **Tali requisiti, per tutta la durata della convenzione, dovranno essere posseduti anche per le vendite successive alla prima"; (ii)** "E' vietata l'assegnazione o la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o a membri della stessa famiglia, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma. Qualora gli acquirenti e/o assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti. I requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti anche dai soggetti richiedenti la locazione di un alloggio";

l'art. 15 che disciplina penali, ipotesi di decadenza e revoca sanzionatoria;

l'art. 19 che prevede la durata della convenzione: *"la convenzione ha la durata di anni 20 (venti) a decorrere dalla data della sua trascrizione. Gli impegni assunti con il titolo qui prodotto restano validi anche nel caso di modifiche o varianti al piano approvato".*

L'aggiudicatario subentrerà comunque in tutti i doveri, vincoli, obbligazioni di dare e di fare (ivi comprese le opere d'urbanizzazione) previsti dalla convenzione.

Come attestato dal Tecnico Perito Estimatore nella relazione estimativa depositata nel fascicolo della Procedura *"L'edificio, a pianta regolare a forma di "L" costituito dai contigui corpi di fabbrica denominati "A" e "C", prevedeva, vista la documentazione progettuale autorizzata e presentata al Comune di Cermenate, la realizzazione di n° 23 appartamenti, distribuiti su tre livelli (piani terra, primo e secondo). Al piano interrato erano previste n° 25 autorimesse e numero 23 cantine (una per ciascuno degli alloggi), oltre ad altri locali accessori condominiali; il livello di avanzamento dei lavori conferma, sommariamente, le previsioni progettuali, tuttavia, allo stato, non sono rilevabili, compiutamente, gli elementi distintivi delle singole unità immobiliari, poiché i lavori di costruzione non sono stati ultimati: infatti, le opere interne realizzate rivelano, in generale, il grado di finitura cosiddetto "a rustico"; anche i lavori inerenti le costruzioni esterne (murature d'ambito, tetto, infissi, ecc.) sono ancora da ultimare, ciò nondimeno, i manufatti realizzati definiscono con sufficiente compiutezza la sagoma e il numero dei piani dell'edificio, nonché la prefigurata disposizione degli alloggi, ovvero la consistenza architettonica strutturale complessiva del fabbricato (volume e superficie). I lavori di costruzione si sono interrotti il mese di gennaio dell'anno 2015; quindi, l'immobile oggetto di stima è rimasto privo della presenza quotidiana di maestranze, a far tempo da tale data; anche al momento del sopralluogo l'attività di cantiere era ferma. Pertanto, l'assenza prolungata nel tempo degli operai ha reso il cantiere "vulnerabile, favorendo l'accesso all'immobile a soggetti terzi (ignoti ed estranei al cantiere) esponendo il bene, rispetto al livello di completamento delle sue componenti, ad un utilizzo improprio e inadeguato, favorendone quindi un prematuro deterioramento, associato a danneggiamenti derivati da atti vandalici. Inoltre, gli ambienti in generale risultano compromessi dai fenomeni "negativi" causati dalla presenza di un intenso grado di umidità, dovuto al ristagno delle acque meteoriche provenienti dalle copiose infiltrazione (dovute alla incompletezza delle coperture e delle aperture di facciata); nel caso di specie detti fenomeni si manifestano con evidenti processi di degrado fisici, (causati da variazioni termiche naturali, come il gelo-disgelo), meccanici (abrasione, erosione), nonché chimici (attacco da acque meteoriche), provocando, su alcuni componenti dell'involucro edilizio, il danneggiamento delle parti più superficiali".*

"Per fattura generale, tipologia e stato di conservazione, il valore architettonico costruttivo odierno del fabbricato, per quanto rilevabile dallo stato di avanzamento raggiunto alla data di redazione della presente perizia, nonché dalle previsioni di capitolato, è definibile di discreta qualità. Lo stato di conservazione complessivo del fabbricato è parzialmente sufficiente; infatti, alcuni ambienti e/o elementi costitutivi

evidenziano, come anticipato, apprezzabili stati di deterioramento (frutto di atti vandalici e delle azioni degli agenti atmosferici esterni, come già circostanziato in precedenza). Infatti, sulla scorta di quanto accertato durante la visita di sopralluogo, si è dell'avviso che lo stato di conservazione complessivo del fabbricato e degli alloggi (per quanto distinguibili come tali) anche se accettabile, indichi, comunque, l'evenienza di interventi di manutenzione, su diverse parti costitutive degli ambienti, ovvero, in generale: il ripristino e/o la riparazione di pareti interne, **l'ispezione e la rettifica degli impianti tecnologici (per quanto realizzati)**, delle strutture in cemento armato e/o parti costruite esposte agli agenti meteorici, nonché la pulizia e il riordino di tutti gli ambienti e altri interventi di risistemazione (risanamenti)."

In ogni caso, per espressa previsione dell'Autorizzazione Ministeriale, **il compendio immobiliare viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova che gli offerenti devono dichiarare espressamente di conoscere e accettare.**

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal Tecnico Perito Estimatore nella relazione estimativa depositata nel fascicolo della Procedura il Comune di Cermenate ha rilasciato in data 2 luglio 2013 il **permesso di costruire convenzionato** n. 212/12, su domanda presentata il 22 dicembre 2012 prot. n. 19670 e successive integrazioni del 20 febbraio 2013 prot. n. 3520 e del 9 maggio 2013 prot. n. 7414.

Viene altresì precisato dal Tecnico Perito Estimatore precisa che:

* *"il suddetto titolo autorizzativo è stato rilasciato per l'esecuzione dei lavori di costruzione di edifici di edilizia residenziale sociale e realizzazione opere di urbanizzazione, limitatamente alle porzioni di fabbricati indicati dalle lettere "a" e "c" nella tavola di progetto n.° 02 agli atti comunali; poiché i lavori non sono stati ultimati nei termini e con le modalità previste dal citato provvedimento autorizzativo, lo stesso è decaduto e ha perso efficacia. Pertanto, **la realizzazione delle opere non ultimate, come prescritto nel citato permesso di costruire, è subordinata al rilascio di nuovo provvedimento autorizzativo convenzionato.**"*;

* *"La consistenza architettonico-strutturale attuale del fabbricato, così come la geometria planivolumetrica d'insieme, la distribuzione delle unità immobiliari ai rispettivi piani, l'articolazione dei percorsi di accesso e, delle rampe scale, **corrispondono, sostanzialmente, a quanto prefigurato nel citato progetto: lo stato dei luoghi, rispetto a quanto realizzato, è quindi conforme alla documentazione di progetto depositata al Comune di Cermenate, di cui ai titoli autorizzativi di seguito esposti.** Relativamente alle singole unità immobiliari, alle pertinenze, a talune articolazioni ambientali interne ed esterne all'edificio (principali o accessorie) si ritiene che il giudizio di conformità non possa essere espresso, vista la totale mancata costruzione e/o ultimazione dei corrispondenti lavori di realizzazione".*

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.

Trattandosi di compendio immobiliare in corso di costruzione, non risultano ovviamente depositate né la comunicazione di fine lavori né la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, che pertanto dovranno essere presentate a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFORMITA' IMPIANTI

Essendo il compendio immobiliare il corso di costruzione (e in considerazione dell'attuale stato di conservazione), gli impianti tecnologici interni a servizio dello stesso sono da completare, integrare e ristrutturare come da perizia estimativa depositata nel fascicolo della Procedura.

E' perciò espressamente esclusa qualsiasi garanzia in ordine al funzionamento e all'efficienza degli impianti tecnologici a servizio del compendio immobiliare in parola e qualsiasi garanzia in ordine alla loro conformità alla normativa in materia di sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come attestato dal Tecnico Perito Estimatore nella relazione estimativa depositata nel fascicolo della Procedura "*L'edificio di cui trattasi è in corso di costruzione e i lavori sono, allo stato, sospesi: la sospensione dei lavori risale al mese di gennaio dell'anno 2015*".

Il Commissario Liquidatore ha comunicato al Notaio Delegato che, a tutt'oggi, l'immobile é libero e nella disponibilità della Procedura.