



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. **376/2018**

"**QUADRIFOGLIO SOCIETA' COOPERATIVA**" IN LIQUIDAZIONE e IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Lecco (LC), via Fabio Filzi n. 12, codice fiscale e partita I.V.A. 00693870131, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Como-Lecco al n. 00693870131, iscritta al R.E.A. di Lecco al n. 158093 iscritta all'albo delle società cooperative (nella sezione cooperative a mutualità prevalente e nella categoria cooperative edilizie d'abitazione) al n. A132447, giusta decreto dell'allora Ministero dello Sviluppo Economico (ora MIMIT) del 3 novembre 2018, n. 376, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 276 del 27 novembre 2018.

Commissario Liquidatore Dott. **ALESSANDRO BRUNELLI**

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

Vista la perizia di stima immobiliare prodotta dal Commissario Liquidatore e redatta dall'ing. PIERGIORGIO LOCATELLI depositata agli atti della procedura di liquidazione coatta amministrativa (in seguito "**LCA**").

Visto il provvedimento autorizzativo ad indire un **terzo tentativo di vendita senz'incanto** emanato dall'Autorità competente presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (in seguito "**Autorizzazione**") in data 17 giugno 2025 prot. n. mimit.AOO_STV.REGISTROUFFICIALE.U.0120417_17-06-2025 (LOTTO UNICO), inerente la Cooperativa in LCA avente come attività principale:

"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 attività culturali, editoriali, finanziarie, associative che abbiano o sostengano le stesse finalità. La cooperativa, per il raggiungimento del proprio oggetto svolgerà le seguenti attività:*
 - A) acquistare o farsi assegnare, anche in diritto di superficie, terreni sui quali realizzare le costruzioni;*
 - B) acquistare fabbricati già 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 unità 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 coattiva senz'incanto** dei beni immobili oggetto della procedura di LCA in epigrafe (in seguito "**Procedura**"), fissando all'uopo l'udienza del giorno

10 OTTOBRE 2025

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

presso lo studio del Notaio Delegato Dott. ROBERTO MOSCATIELLO - Studio Notarile - via dell'Indipendenza n. 54 - 40121 Bologna (BO) - Tel. 051 255999.

Per il **LOTTO UNICO** il prezzo base d'asta è di euro **51.200,00**.

E' 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.**

Nell'eventuale gara al rialzo le offerte in aumento dovranno essere effettuate con un rilancio minimo di euro **2.600,00**.

Art. 1) PREZZO E SPESE

Il trasferimento dei beni immobili costituenti l'unico lotto oggetto della Procedura avverrà, come previsto dall'Autorizzazione, 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 del lotto. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario** le spese per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle aree in oggetto.

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 del lotto, è pari al 3% (tre per cento) del prezzo base d'asta, oltre contributi, diritti, spese, imposte e I.V.A. per legge, con un minimo di 1.500,00 euro, oltre contributi, diritti, spese, imposte e I.V.A. per

legge.

I pagamenti dovranno avvenire come segue:

a) un importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, contestualmente alla presentazione della domanda di partecipazione all'asta. Quest'importo, in caso d'aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo quale principio di pagamento;

b) un importo pari al **5% (cinque per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato, a titolo d'acconto spese e diritti di gara, contestualmente alla presentazione della domanda di partecipazione all'asta;

c) contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita e, comunque, **entro 60 giorni** decorrenti dalla data dell'aggiudicazione dovranno essere versati l'intero prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero), il saldo delle spese e diritti di gara e il saldo delle spese e dei diritti relativi alla cancellazione/restrizione dei gravami, **pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.**

Il trasferimento dei beni immobili costituenti il lotto 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 DELLE VENDITE COATTIVE

I beni immobili costituenti il lotto oggetto della Procedura saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, **disponibile per la visione e che s'intende qui integralmente richiamata e trascritta.**

Il compendio immobiliare costituente il lotto 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 ed 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 competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sull'immobile.*"

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

a) dichiara di conoscere e accettare gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritto nella relativa perizia di stima;

b) dichiara e riconosce d'aver preso visione dell'avviso di vendita, della relativa perizia di stima e, comunque, del fascicolo della Procedura;

c) rinuncia alla garanzia per i vizi palesi e occulti;

d) rinuncia a qualsiasi garanzia in ordine alla destinazione urbanistica del terreno che è quella risultante dagli atti comunali.

Eventuali difformità tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche catastali saranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Relativamente ai lotti interessati da vincoli d'edilizia residenziale pubblica il Notaio Delegato provvederà ad aggiudicazione provvisoria per consentire, ove applicabile, l'esercizio delle prelazioni legali eventualmente spettanti a Enti pubblici (Regione, Comuni, ecc.) ed ottenere, ove necessaria, l'autorizzazione comunale all'alienazione dell'immobile.

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 nei tempi necessari (insindacabili dall'aggiudicatario).**

Le spese, a carico dell'aggiudicatario, per la cancellazione/restrizione dei gravami sono le seguenti:

a) cancellazione/restrizione dei pignoramenti:

- onorario 500,00 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 500,00 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 500,00 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 dalle relazioni notarili ventennali depositate agli atti della Procedura e comunque allegate alle perizie di stima) con minimo di 200,00 euro;
- imposta di bollo 59,00 euro;
- tassa ipotecaria 35,00 euro;

il tutto oltre spese per il deposito della documentazione presso le competenti Conservatorie dei RR.II.

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 le aste. Il Notaio Delegato rifiuterà depositi successivi.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

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 QUADRIFOGLIO SOCIETA' COOPERATIVA IN LCA d'importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di deposito cauzionale infruttifero;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato alla QUADRIFOGLIO SOCIETA' COOPERATIVA d'importo pari al **5% del prezzo offerto** a titolo d'acconto spese e diritti di gara.

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 notarile 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 notarile**;
 - b. certificato rilasciato dal registro delle imprese della competente C.C.I.A.A. **in originale** dal quale risultino la costituzione della società, i poteri conferiti al legale rappresentante *pro tempore* che sottoscrive l'offerta e partecipa all'asta e l'assenza di procedure concorsuali;
 - c. estratti **autentici** delle eventuali delibere dei competenti organi sociali;
6. un recapito telefonico;
7. un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Il tutto utilizzando i modelli d'offerta PERSONA FISICA e PERSONA GIURIDICA uniti al presente avviso. Nel caso d'unica offerta presentata da più soggetti, ognuno dovrà compilare un proprio modello d'offerta (tutti

da inserire in unica busta chiusa) indicando la propria quota 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) l'indicazione "LOTTO UNICO" 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 DALL'11 AL 29 AGOSTO (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 il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero), il saldo delle spese e diritti di gara (detratto l'acconto già versato) e il saldo delle spese per la cancellazione/restrizione dei gravami nel conto corrente bancario intestato alla Procedura QUADRIFOGLIO SOCIETA' COOPERATIVA IN LCA e intrattenuto presso la Filiale di BOLOGNA della BANCA CAMBIANO 1884 S.p.A., cod. IBAN: **IT 54 H 08425 02400 000031357767** e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso lo studio del Commissario Liquidatore Dott. ALESSANDRO BRUNELLI - Studio Consulenza - via Raul Gardini n. 20 - 48121 Ravenna (RA) - Tel. 0544 37330.

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.

Fermi i termini per il versamento del saldo prezzo, la stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita potrà subire ritardi in funzione:

- a) dei tempi necessari per consentire l'esercizio delle prelazioni legali eventualmente spettanti a Enti pubblici (Regione, Comuni, ecc.);
- b) dei tempi necessari per ottenere l'eventuale parere del Comitato di Sorveglianza.

Art. 6) PUBBLICITA'

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita coattiva, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si prevede che il Notaio Delegato provveda:

- a) alla predisposizione dell'avviso di vendita così come previsto dall'art. 570 c.p.c.;
- b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita e della relazione di stima per almeno 45 (quarantacinque) giorni mediante la pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it ed altri siti specializzati, nonché, per almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale e attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee e opportune per la maggiore diffusione della notizia.

Il Notaio Delegato dovrà inoltre provvedere:

- a) al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo legato agli atti di liquidazione endo-concorsuale;
- b) al controllo delle forme di pubblicità, sia legale come prevista dall'art. 490 c.p.c. in quanto compatibile, sia commerciale come concordata con il Commissario Liquidatore;

e ancora:

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo d'udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita *ex* art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 (questo applicabile nei limiti indicati dall'Autorizzazione) e 581 c.p.c., come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 591-*bis*;
2. a dare tempestivo avviso agli organi della Procedura del mancato versamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e agli artt. 176 e 177 delle disp. att. c.p.c.;
3. a informare immediatamente gli organi della Procedura dell'esito negativo della vendita;
4. a consegnare copia autentica del verbale d'asta al Commissario Liquidatore provvedendo a inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;
5. a predisporre, effettuato l'integrale versamento del prezzo e delle spese e diritti di gara, idoneo atto pubblico di vendita, che recependo le condizioni generali di liquidazione autorizzate dall'organo di vigilanza e integralmente riportate nell'avviso di vendita, consenta il formale trasferimento dei beni oggetto di vendita competitiva; è data facoltà, al Notaio Delegato, ove possibile e compatibilmente con le leggi vigenti, effettuare il trasferimento dei beni mobili o mobili soggetti a registrazione con il solo verbale d'aggiudicazione, in applicazione del principio di economia processuale o di giusto processo enunciato nell'art. 111 cost.;
6. a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, voltura, ecc. dell'atto di trasferimento, ove occorra sulla base d'una copia autentica dell'apposito atto autorizzativo del competente Ministero delle Imprese e del Made in Italy;
7. procedere senz'indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se in accordo con il Commissario

Liquidatore, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla Procedura sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Art. 7) INFORMAZIONI

Per **informazioni tecniche** relative agli immobili rivolgersi al Perito Stimatore ing. PIERGIORGIO LOCATELLI, con studio a Lecco (LC), via Leonardo da Vinci n. 32, Tel. 0341283471.

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 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.notaiomoscatiello.it.

Bologna, li 3 luglio 2025.

Firmato digitalmente

Il Notaio Delegato

Roberto Moscatiello

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

A) Piena ed esclusiva proprietà di area di terreno priva di sovrastanti edifici - ma in parte edificata nel sottosuolo come meglio *infra* precisato nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura - posta in comune di Talamona (SO) e distinta al catasto terreni come segue:

Comune di **Talamona**

Foglio **13**

Mappale **832**, qualità VIGNETO, classe 2, di are 9 e centiare 80, R.D.E. 6,58 e R.A.E. 6,07;

In confine con i mappali 831 di cui *infra*, su più lati e 795, salvo altri.

B) quota di comproprietà in ragione di 34,78/1.000 (trentaquattro virgola settantotto millesimi) dell'area di terreno - adibita a sede stradale secondo quanto risulta dalla perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura - posta in comune di Talamona (SO) e distinta al catasto terreni come segue:

Comune di **Talamona**

Foglio 13

Mappale 831, qualità VIGNETO, classe 2, di are 9 e centiare 80, R.D.E. 6,58 e R.A.E. 6,07.

In confine con i mappali 832 di cui sopra, su più lati, e 786, salvo altri.

DIRITTI INERENTI

La consistenza 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, usi, destinazione e titolo di provenienza, e con tutti i patti, condizioni e vincoli portati o richiamati:

a) dal titolo di provenienza, depositato nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto;

b) dalla perizia di stima, depositata nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta;

c) dalla convenzione edilizia stipulata con il COMUNE DI TALAMONA, ai sensi dell'art. 35, comma 11, della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni e integrazione, con atto ricevuto dal notaio dottor Giulio Vitali il 6 maggio 2005 rep. 47754, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Morbegno il 23 maggio 2005 al n. 1477 e trascritto allo stesso Ufficio il 24 maggio 2005 all'art. 5240, depositata nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta, con particolare riferimento ai seguenti articoli:

- **art. 2 (Obbligo di edificazione);**

- **art. 6 (Ricezione aree - caratteristiche tipologiche e costruttive); art. 9 (Assegnazione ai soci);**

- **art. 10 (Requisiti degli assegnatari);**

- **art. 11 (Prezzo di cessione);**

- **art. 13 (Canone di locazione);**

- **art. 15 (Clausole di cessione);**

- **art. 16 (Subentro obblighi);**

- **art. 17 (Incombenze per la vendita e locazione);**

- **art. 20 (Sanzioni);**

- **art. 21 (Risoluzione contratto);**

- **art. 27 (Durata Convenzione):** "La presente convenzione ha la durata di anni 30 a decorrere dalla data di stipula della medesima."

d) **convenzione edilizia** ricevuta dal medesimo notaio G. Vitali il 22 gennaio 2009 rep. 54631, registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Morbegno il 29 gennaio 2009 al n. 316 e annotata presso lo stesso Ufficio il 30 gennaio 2009 all'art. 85, depositata nel fascicolo della Procedura e che qui s'intende integralmente richiamata e trascritta, **con la quale il Comune di Talamona e Quadrifoglio Società Cooperativa hanno convenuto di modificare gli articoli 10 e 17 della convenzione** tra essi stipulata per atto in data 6 maggio 2005 n. 47754 del medesimo notaio sopra citato;

e) **se ed in quanto possa interessare le aree in oggetto, servitù di condutture** trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 settembre 1999 all'art. 8599;

f) **servitù di passaggio pedonale e carraio**, attraverso la strada privata

realizzata all'interno del PEEP "Centro Residenziale PEEP Coseggio" di cui fanno parte le aree in oggetto, per accedere al terreno distinto al C.T. del comune di Talamona al foglio 13 Mappale 153, trascritta allo stesso Ufficio il 24 maggio 2005 all'art. 5238. Si dà atto che il marciapiede annesso alla strada privata realizzata all'interno del PEEP è gravato da servitù di uso pubblico di transito pedonale giusta la riserva effettuata dal Comune di Talamona nel citato atto ricevuto dal notaio dottor Giulio Vitali il 6 maggio 2005 rep. 47754.

NORMATIVA URBANISTICA

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

"Il mappale 831 è attualmente adibito a strada quale opera di urbanizzazione.

I terreni fanno parte di un Piano di edilizia economica popolare (PEEP) ai sensi della Legge 167/1962 la cui edificazione è normata da una Convenzione stipulata, ai sensi del comma 11° dell'art 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, fra il Comune di Talamona e la Quadrifoglio Società Cooperativa con atto Notaio Giulio Vitali di Morbegno rep.47754 raccolta n. 9183 in data 06/05/2005, registrata a Morbegno il 23/05/2005 al n. 1477 serie 1T e trascritta a Sondrio il 24/05/2005 al n. 6785/6786 - 5239/5240. La convenzione è stata successivamente modificata con atto Notaio Giulio Vitali di Morbegno del 22/01/2009 rep. 54631 raccolta 12590 registrato a Morbegno il 29/01/2009 al n. 316 Serie 1T e trascritto il 30/01/2009 ai nn. 1276/85.

In virtù di tale Convenzione la Quadrifoglio Società Cooperativa, proprietaria di un vasto comparto di aree e in particolare del mappale in oggetto, ha presentato al Comune di Talamona diverse comunicazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la costruzione di edifici residenziali, in particolare:

- *DIA 1059 del 30.06.2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;*
- *DIA 1060 del 30.06.2005 - DIA 4954 del 04.12.2007 [in virtù delle quali sono stati realizzati quattro edifici lotti B (mappale 834), C (mappale 846), E (mappale 835) e F (mappale 837), l'edificio E completato solo esternamente, mentre per i lotti A (mappale 832) e D (mappale 870) sono state realizzate parte delle murature del piano seminterrato ed i muretti di recinzione al fine di portare a termine le opere di urbanizzazione) - DIA 5193 del 24.06.2009 - DIA 5263 del 11.02.2010 (variante finale Edificio E) - DIA 5300 del 31.05.2010 (in virtù della quale sono iniziati i lavori di costruzione dell'Edificio D) e successive varianti per la realizzazione dei lotti previsti dal PEEP denominato Coseggio;*
- *Per il solo lotto al mappale 832 la DIA in variante n. 5622 del 29.11.2012.*

In data 4 luglio la Quadrifoglio Soc. Coop. ha presentato comunicazione di proroga dei termini di fine lavori ai sensi del comma 3 dell'art. 30 della legge 98/13.

Sul lotto in questione si è dato inizio, in base ai provvedimenti autorizzativi sopra citati, ad alcuni lavori corrispondenti a porzioni di seminterrato posti a valle dell'area di un fabbricato già realizzato; gli stessi sono ora

abbandonati.

I titoli edificatori sopra riportati sono scaduti e pertanto non rinnovabili alle medesime condizioni di edificabilità.

Si segnala che tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano originario sono state realizzate e sono accessibili (aree giochi, strade ecc.) e funzionanti (fognatura, acquedotto, ecc).

Successivamente il Comune di Talamona ha adottato il PGT ed ha destinato il mappale in questione a Zona R2 (soggetto a concessione singola e non più inserito in un PEEP) con indice di superficie lorda di pavimento compresa fra 0,29 e 0,35 mq/mq con rapporto di copertura pari a 0,30 mq./mq. Verificato che il mappale 832 ha superficie di mq. 980, la sip realizzabile va da mq. 284,20 a mq 343,00.

[....].

L'accessibilità alla zona con il territorio circostante è garantita dalla viabilità comunale che si collega facilmente, a valle, con quella di tipo extraurbano."

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è nella disponibilità della Procedura.