



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. 381/2018

"LA CASTELLANA SOCIETA' COOPERATIVA" IN LIQUIDAZIONE e IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Busto Arsizio (VA), via Mazzini n. 18, codice fiscale 82002470126, partita I.V.A. 00625520077, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Varese al n. 82002470126, iscritta al R.E.A. di Varese al n. 289305, iscritta all'albo delle società cooperative (nella sezione cooperative a mutualità prevalente e nella categoria cooperative edilizie d'abitazione) al n. A147182, posta in liquidazione coatta amministrativa con decreto dell'allora Ministero dello Sviluppo Economico (ora Ministero delle Imprese e del Made in Italy) del 14 novembre 2018, n. 381 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 279 del 30 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'arch. MARIO LUIGI CALDIROLI 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) il 17 giugno 2025 prot. n. mimit.AOO_STV.REGISTRO UFFICIALE.U.0120390_17-06-2025 (in seguito "**Autorizzazione**") inerente la Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa (in seguito "**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) [...]. 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** delle unità immobiliari oggetto della procedura di LCA in epigrafe (in seguito "**Procedura**"), fissando all'uopo l'udienza del giorno

10 OTTOBRE 2025

alle **ore 11:00** per il **LOTTO UNICO**

presso lo studio del Notaio Delegato Dott. **ROBERTO MOSCATELLO** - 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 **504.000,00** (cinquecentoquattromila).

Il prezzo base d'asta è stato fissato **sulla base di un'offerta** di euro 494.000,00 (quattrocentonovantaquattromila) ricevuta per l'intero 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 estesa all'offerente originario, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al miglior offerente. **All'eventuale gara al rialzo potranno partecipare, oltre all'offerente originario, tutti coloro che avranno presentato una valida offerta irrevocabile d'acquisto.**

Nell'eventuale gara al rialzo le offerte in aumento dovranno essere effettuate con un **rilancio minimo di euro 10.000,00 (diecimila)**.

Art. 1) PREZZO E SPESE

Il trasferimento delle unità immobiliari costituenti il **LOTTO UNICO** oggetto della Procedura avverrà con atto pubblico notarile a ministero del Notaio Delegato. Tutti i costi dell'iter della vendita coattiva (in seguito "spese e diritti di gara"), sia quelli relativi al verbale d'asta (onorari, contributi, diritti, spese, imposte, ecc.), sia quelli relativi all'atto pubblico notarile di vendita (onorari, contributi, diritti, spese, imposte, ecc.), sia quelli relativi agli adempimenti burocratici e fiscali inerenti e conseguenti al trasferimento (registrazione, trascrizione, iscrizione, voltura, ecc.), sia quelli relativi alla cancellazione/restrizione dei gravami, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per le attività del Notaio Delegato (quelle comprese tra il conferimento

dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata, quelle svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione, quelle svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà e quelle per gli adempimenti successivi di registrazione, trascrizione e voltura) l'onorario, a carico dell'aggiudicatario, è pari all'1% (uno per cento) del prezzo d'aggiudicazione, oltre contributi, diritti, spese, imposte e I.V.A. per legge, con un minimo di euro 1.500,00 (millecinquecento), oltre contributi, diritti, spese, imposte e I.V.A. per legge.

I pagamenti dovranno avvenire come segue:

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

b) un importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto dovrà essere versato, a titolo di ulteriore deposito cauzionale infruttifero per 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 **120** (centoventi) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione dovranno essere versati l'intero prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero), il saldo delle spese e diritti di gara (detratto l'importo già versato) e gli oneri relativi alla cancellazione/restrizione dei gravami, **pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.**

Il trasferimento delle unità immobiliari costituenti il LOTTO UNICO oggetto della Procedura sarà soggetto all'imposta di registro o all'I.V.A. a seconda del regime fiscale vigente al momento dell'atto notarile pubblico di vendita anche in base, laddove previsto per legge, alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

Art. 2) CONDIZIONI DELLA VENDITA COATTIVA

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO UNICO oggetto della Procedura saranno sottoposte a vendita coattiva nella consistenza indicata nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, disponibile per la visione e che s'intende qui integralmente richiamata e trascritta.

I beni immobili costituenti il LOTTO UNICO oggetto della Procedura, per espressa previsione dell'Autorizzazione, vengono venduti "*NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO*" che, per espressa previsione dell'Autorizzazione, gli offerenti devono dichiarare di conoscere e accettare.

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

a) dichiara di conoscere e accettare le unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritto nella perizia di stima;

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

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

d) rinuncia alla garanzia in ordine al funzionamento e all'efficienza degli

impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari e delle parti comuni dello stabile condominiale; pertanto, l'eventuale adeguamento degli impianti tecnologici sarà a cura e spese dell'aggiudicatario;

e) rinuncia alla garanzia in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica; pertanto, qualora le unità immobiliari, secondo quanto risulta dalla perizia di stima, evidenzino difformità edilizie, queste dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario. S'avvertono gli offerenti che, a norma dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*"), qualora le unità immobiliari si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario deve presentare la relativa domanda entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'atto notarile pubblico di vendita;

f) rinuncia alla garanzia in ordine al rilascio o alla sussistenza delle condizioni per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; pertanto, qualora mancante, spese e oneri per il suo ottenimento saranno a carico dell'aggiudicatario;

g) rinuncia alla garanzia in ordine alla classe energetica delle unità immobiliari. **Gli attestati di prestazione energetica, laddove imposti dalla vigente normativa in materia, verranno predisposti a cura e spese dell'aggiudicatario prima della stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita.**

Trattandosi di vendita coattiva giudiziale nell'ambito della Procedura "competitiva" di LCA sotto l'egida del Ministero delle Imprese e del Made in Italy, non trova applicazione la disciplina di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52. Cionondimeno, **eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali saranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

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

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

a) cancellazione/restrizione dei pignoramenti:

- onorario 300,00 euro, oltre I.V.A. per legge, per ogni gravame;
- imposta di bollo 59,00 euro;
- imposta ipotecaria 200,00 euro;
- taxa ipotecaria 35,00 euro;

b) cancellazione/restrizione d'ipoteche iscritte in esenzione da imposte a norma degli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601:

- onorario 300,00 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 300,00 euro, oltre I.V.A. per legge, per ogni gravame;
- imposta ipotecaria 0,5% sull'importo dell'aggiudicazione, ma col tetto massimo dello 0,5% sull'importo dell'iscrizione ipotecaria (quale risulta dalla certificazione notarile ventennale depositata agli atti della Procedura e comunque allegata alla perizia di stima) con minimo di 200,00 euro;
- imposta di bollo 59,00 euro;
- taxa ipotecaria 35,00 euro;

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

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 LA CASTELLANA 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 LA CASTELLANA SOCIETA' COOPERATIVA IN LCA d'importo pari al **5% del prezzo offerto** a titolo di deposito cauzionale infruttifero per 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 della procura notarile**;
7. un recapito telefonico;
8. un indirizzo di posta elettronica ordinaria;

b) in caso d'offerente società o altro ente:

1. la denominazione o ragione sociale;
2. l'indirizzo della sede legale;
3. l'indicazione del codice fiscale e della partita I.V.A.;
4. una fotocopia d'un documento d'identità valido e non scaduto del legale rappresentante *pro tempore* che sottoscrive l'offerta;
5. documentazione, **in originale**, atta a provare la legittimazione e i poteri dell'offerente quali:
 - a. procura notarile **in originale o copia autentica**;
 - b. certificato rilasciato dal registro delle imprese della competente C.C.I.A.A. **in originale** dal quale risultino la costituzione della società, i poteri conferiti al legale rappresentante *pro tempore* che sottoscrive l'offerta e partecipa all'asta e l'assenza di procedure concorsuali;
 - c. estratti **autentici** delle eventuali delibere dei competenti organi sociali;
6. un recapito telefonico;
7. un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Il tutto utilizzando i modelli d'offerta PERSONA FISICA e PERSONA GIURIDICA uniti al presente avviso. Nel caso d'unica offerta presentata da più soggetti, ognuno dovrà compilare un proprio modello d'offerta (tutti da inserire in unica busta chiusa) indicando la propria quota d'acquisto fermo restando che l'unica offerta dei più soggetti dovrà essere per l'intero a pena d'esclusione.

Nella busta chiusa contenente la domanda di partecipazione all'asta 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" 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 2025 (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 120 (centoventi) 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'importo già versato) e gli oneri per la cancellazione/restrizione dei gravami nel conto corrente bancario intestato alla Procedura e intrattenuto presso la Filiale di BOLOGNA della BANCA CAMBIANO 1884 S.p.A., cod. IBAN: **IT 38 R 08425 02400 000031357999** 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.

Art. 6) PUBBLICITA'

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

- a) alla predisposizione dell'avviso di vendita così come previsto dall'art. 570 c.p.c.;
- b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita e della perizia di stima per almeno 30 (trenta) giorni mediante pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it ed eventualmente altri siti specializzati nonché, per almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale ed 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto estranee all'effetto purgativo legato agli atti di liquidazione endo-concorsuale;

b) al controllo delle forme di pubblicità, sia legale come prevista dall'art. 490 c.p.c., in quanto compatibile, sia commerciale come concordata con il Commissario Liquidatore;

e ancora:

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo d'udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita *ex art.* 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 (questo applicabile nei limiti indicati dall'Autorizzazione) e 581 c.p.c., come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 591-*bis*;

2. a dare tempestivo avviso agli organi della Procedura del mancato versamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e agli artt. 176 e 177 delle disp. att. c.p.c.;

3. a informare immediatamente gli organi della Procedura dell'esito negativo della vendita;

4. a consegnare copia autentica del verbale d'asta al Commissario Liquidatore provvedendo a inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;

5. a predisporre, effettuato l'integrale versamento del prezzo e delle spese e diritti di gara, idoneo atto pubblico di vendita, che recependo le condizioni generali di liquidazione autorizzate dall'organo di vigilanza e integralmente riportate nell'avviso di vendita, consenta il formale trasferimento del bene oggetto di vendita competitiva; è data facoltà, al Notaio Delegato, ove possibile e compatibilmente con le leggi vigenti, effettuare il trasferimento dei beni mobili o mobili soggetti a registrazione con il solo verbale d'aggiudicazione, in applicazione del principio di economia processuale o di giusto processo enunciato nell'art. 111 cost.;

6. a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, voltura, ecc. dell'atto di trasferimento, ove occorra sulla base d'una copia autentica dell'apposito atto autorizzativo del competente Ministero delle Imprese e del Made in Italy;

7. procedere senz'indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se in accordo con il Commissario Liquidatore, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla Procedura sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Art. 7) INFORMAZIONI

Per **informazioni tecniche** relative agli immobili rivolgersi al Tecnico Perito Estimatore Arch. MARIO LUIGI CALDIROLI, con studio a Castellana (VA) in via Col di Lana n. 17, 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 4 luglio 2025.
Il Notaio Delegato
Dott. Roberto Moscatiello

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

(come da perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura)

Piena ed esclusiva proprietà di porzioni dell'edificio residenziale denominato "*CONDOMINIO ASTREA*" posto in comune di Busto Arsizio (VA) avente accesso pedonale da via Pontida n. 14 e via Varese, nonché accesso carraio da via Pontida e via Pastrengo, costituite da:

- n. 6 (sei) appartamenti di cui 2 (due) dislocati sui piani primo e terzo della scala B e i restanti 4 (quattro) dislocati sui piani primo, secondo, terzo e quarto della scala D;
- n. 5 (cinque) cantine al piano interrato;
- n. 3 (tre) "*box singoli*" al piano interrato;
- n. 3 (tre) "*box doppi*" anch'essi al piano interrato, di cui uno con retrostante cantina;
- n. 1 (uno) posto auto al piano terreno.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto **Fabbricati**
Comune di **Busto Arsizio**
Sezione Urbana **BU**
Foglio **15**

Mappale **6023**, subalterno **524**, Via Pontida n. 14, Edificio A, Scala B, P-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 111, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 106, R.C.E. 788,89 (l'appartamento al primo piano - scala B);

Mappale **6023**, subalterno **541**, Via Pontida n. 14, Edificio A, P-S1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 4, superficie catastale totale mq. 5, R.C.E. 11,98 (la cantina);

Mappale **6023**, subalterno **648**, Via Pastrengo SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 16, R.C.E. 63,63 (il *box* singolo),

unità immobiliari corrispondenti al LOTTO C - CORPO 19 della perizia di stima;

Mappale **6023**, subalterno **529**, Via Pontida n. 14, Edificio A, Scala B, P-3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 82, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 78, R.C.E. 667,52 (l'appartamento al terzo piano - scala B);

Mappale **6023**, subalterno **539**, Via Pontida n. 14, Edificio A, P-S1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 5, superficie catastale totale mq. 6, R.C.E. 14,98 (la cantina);

Mappale **6023**, subalterno **657**, Via Pastrengo SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 26, superficie catastale totale mq. 33, R.C.E. 118,17 (il *box* doppio);

Mappale **6023**, subalterno **674**, Via Pastrengo SNC, Edificio A, P-T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 50,35 (il posto auto),

unità immobiliari corrispondenti al LOTTO D - CORPO 20 della perizia di stima;

Mappale **6023**, subalterno **566**, Via Pontida n. 14, Edificio A, scala D, P-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 59, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 55, R.C.E. 364,10 (l'appartamento al primo piano - scala D);

Mappale **6023**, subalterno **584**, Via Pontida n. 14, Edificio A, P-S1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 4, superficie catastale totale mq. 5, R.C.E. 11,98 (la cantina);

Mappale **6023**, subalterno **634**, Via Pastrengo SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 68,17 (il *box* singolo),

unità immobiliari corrispondenti al LOTTO G - CORPO 23 della perizia di stima;

Mappale **6023**, subalterno **571**, Via Pontida n. 14, Edificio A, scala D, P-2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 57, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 55, R.C.E. 364,10 (l'appartamento al secondo piano - scala D);

Mappale **6023**, subalterno **588**, Via Pontida n. 14, Edificio A, P-S1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 5, superficie catastale totale mq. 6, R.C.E. 14,98 (la cantina);

Mappale **6023**, subalterno **620**, Via Pastrengo SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 72,72 (il *box* singolo),

unità immobiliari corrispondenti al LOTTO H - CORPO 24 della perizia di stima;

Mappale **6023**, subalterno **575**, Via Pontida n. 14, Edificio A, scala D, P-3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq.

57, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 55, R.C.E. 364,10 (l'appartamento al terzo piano - scala D);

Mappale **6023**, subalterno **593**, Via Pontida n. 14, Edificio A, P-S1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 5, superficie catastale totale mq. 5, R.C.E. 14,98 (la cantina);

Mappale **6023**, subalterno **616**, Via Pastrengo SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 21, superficie catastale totale mq. 24, R.C.E. 95,44 (il *box* doppio);

unità immobiliari corrispondenti al LOTTO I - CORPO 25 della perizia di stima;

Mappale **6023**, subalterno **577**, Via Pontida n. 14, Edificio A, scala D, P-4, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 63, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 59, R.C.E. 424,79 (l'appartamento al quarto piano - scala D);

Mappale **6023**, subalterno **612**, Via Pastrengo SNC, Edificio A, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 25, superficie catastale totale mq. 32, R.C.E. 113,62 (il *box* doppio con retrostante cantina);

unità immobiliari corrispondenti al LOTTO L - CORPO 26 della perizia di stima.

DIRITTI INERENTI

Le unità immobiliari vengono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive, se e in quanto esistenti o aventi legale ragione d'esistere, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come possedute, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali tali per legge, usi, destinazione, regolamento condominiale e titolo di provenienza, e con tutti i patti, condizioni e vincoli portati o richiamati:

a) dal titolo di provenienza, 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) dall'atto d'obbligo unilaterale trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 2 - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8 gennaio 2008 all'art. 1203 di cui all'atto ricevuto dal notaio dottor Giuseppe Calafiori il 13 dicembre 2007 rep. 58060, registrato registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Locale di Milano 3 il 4 gennaio 2008 al n. 46 (portante altresì cessione gratuita di aree al Comune di Busto Arsizio) con il quale "LA CASTELLANA SOCIETA' COOPERATIVA" s'è impegnata nei confronti del COMUNE DI BUSTO ARSIZIO a realizzazione un intervento residenziale sull'area posta tra via Varese, via Pastrengo e via Pontida, catastalmente identificata al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 9 Mappali 3173 - 9360 - 6023 - 7710, e in particolare: **a)** a sostituire l'insediamento produttivo dismesso e a riutilizzare la medesima area a scopi residenziali mediante la realizzazione di più edifici di due, tre e quattro piani e il piano terra a pilotis con destinazione residenziale; **b)** a ristrutturare il fabbricato residenziale già esistente; **c)** a realizzare un portico di uso pubblico al piano terra del fabbricato da ristrutturare posto in fregio alla via

Pastrengo; **d)** a realizzare un parcheggio pubblico attrezzato e piantumato per n. 14 (quattordici) posti auto, ubicato sull'area destinata dall'allora vigente P.R.G a subarea F2/g "attività sportive" e pertanto a servizio anche dell'adiacente impianto sportivo. Il presente atto d'obbligo ha validità di 10 (dieci) anni a far data dalla sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.

In particolare relativamente allo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto si evidenzia che secondo quanto attestato dal perito stimatore, a pag. 9 della perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, le unità immobiliari risultano completate, ad eccezione degli appartamenti compresi nei lotti identificati nella perizia come lotti "**G - CORPO 23**" e "**L - CORPO 26**" che risultano mancanti della pavimentazione a eccezione del bagno che risulta completo anche di rivestimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura, le unità immobiliari in oggetto fanno parte d'un edificio costruito *"in forza di Denuncia Inizio Attività del 21.12.2007 - Pratica Edilizia n. 245/2007 (All. 06a) e della successiva variante in corso d'opera presentata come D.I.A. il 14.07.2009 - prot. 45706 (All. 06b).*

I lavori di cui sopra sono stati ultimati in data 30.06.2010, come da dichiarazione presentata al Comune di Busto Arsizio in pari data; in data 13.07.2010 è stata presentata al suddetto Comune di Busto Arsizio la domanda per il rilascio del prescritto certificato di agibilità (All. 07a). In data 10.12.2013 il Comune di Busto Arsizio ha comunicato l'attestazione dell'agibilità relativa all'edificio di cui alla PE n. 245/2007 con decorrenza 09.12.2013".

Eventuali difformità edilizie dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario. S'avvertono gli offerenti che, a norma dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*"), qualora le unità immobiliari in oggetto si 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.

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

*"L'immobile risulta, sostanzialmente, conforme al progetto approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese (pratica VVF n.° 37092); ciò nondimeno è doveroso evidenziare che **il fabbricato non è dotato del conseguente Certificato di Prevenzione Incendi**, ovvero, alla fine dei lavori, pur essendo stata inoltrata al Comando VVF la dovuta Segnalazione Certificata di Inizio Attività (equipollente al CPI), questa risulta sospesa poichè non integrata dalla documentazione richiesta da VVF a conclusione dell'iter procedurale intrapreso di cui alla citata pratica".* **Regolarizzazione a cura e spese, pro quota millesimale, dell'aggiudicatario.**

CONFORMITA' IMPIANTI

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura: *"Vista la documentazione tecnica acquisita dalla Proprietà si dichiara che gli impianti tecnologici presenti, allorché richiesto dalla vigente normativa in materia, sono corredati dalle rispettive dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici"*. Cionondimeno, è espressamente esclusa qualsiasi garanzia della Procedura garanzia in ordine al funzionamento e all'efficienza degli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari e delle parti comuni dello stabile condominiale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come attestato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata nel fascicolo della Procedura e confermato, ai fini del presente avviso di vendita, dal Commissario Liquidatore al Notaio Delegato, le unità immobiliari in oggetto **risultano tutte attualmente libere da persone e** nella disponibilità del Commissario Liquidatore.