



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotallecco.it

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

DI COOPERATIVA EDILIZIA

AVVISO DI OTTAVA VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Laura Mutti, Notaio in Merate, domiciliata in Lecco, in via Roma n.28, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, delegata alle operazioni di vendita dei beni immobili di proprietà della Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa (dichiarata con decreto Ministeriale 186/2017), dal Commissario Liquidatore Dott. Gian Luigi De Gregorio, giusta autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 aprile 2023 al n. 0153465;

AVVISA

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

-VENDITA SENZA INCANTO: 25 OTTOBRE 2023 ore 10.45 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 1.681,00;

Offerte in aumento in caso di gara: Euro 100,00.

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 1.681,00;

Offerte in aumento in caso di gara: Euro 100,00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

Proprietà Superficiaria a far tempo dal 27 gennaio 1995 per la durata di anni 90



In Comune Amministrativo di **ROZZANO** (MI), nel corpo di fabbrica adibito a posti auto, avente accesso dalla Via della Cooperazione e facente parte del complesso residenziale realizzato dagli operatori del "Consorzio RZ6", **posto auto al piano primo sottostrada** identificato con il n. 47; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Fg. 24

* **mapp. 101 sub. 101**, Via Volontariato n. 2, P.S1, edificio A, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. Mq. 13, Sup. Cat. Totale Mq. 13, R.C. Euro 44,31.

Confini: parti comuni, vano ad uso autorimessa di cui al mappale 101 sub. 102, corsello comune di cui al mappale 101 sub. 1 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 101 sub. 100.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio che si trova allegato sotto la lettera "F" all'atto redatto in data 30 giugno 1999 n. 157849/14650 di repertorio Dott. Luciano Severini, Notaio in Milano, registrato a Milano – atti privati – il 20 luglio 1999 al n. 19134 serie 2V e trascritto a Milano 2 in data 28 luglio 1999 ai nn. 77950/53367, nonché del Regolamento di Comparto RZ6; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il corsello box, i vani scala, il cortile ed i locali comuni identificati a Catasto Fabbricati con il mappale 101 sub. 1 (bene comune non censibile).

LOTTO SECONDO

Proprietà Superficiaria a far tempo dal 27 gennaio 1995 per la durata di anni 90



In Comune Amministrativo di **ROZZANO** (MI), nel corpo di fabbrica adibito a posti auto, avente accesso dalla Via della Cooperazione e facente parte del complesso residenziale realizzato dagli operatori del "Consorzio RZ6", **posto auto al piano primo sottostrada** identificato con il n. 48; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Fg. 24

* **mapp. 101 sub. 102**, Via Volontariato n. 2, P.S1, edificio A, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. Mq. 13, Sup. Cat. Totale Mq. 13, R.C. Euro 44,31.

Confini: parti comuni, vano ad uso autorimessa di cui al mappale 101 sub. 103, corsello comune di cui al mappale 101 sub. 1 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 101 sub. 101.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio che si trova allegato sotto la lettera "F" all'atto redatto in data 30 giugno 1999 n. 157849/14650 di repertorio Dott. Luciano Severini, Notaio in Milano, registrato a Milano – atti privati – il 20 luglio 1999 al n. 19134 serie 2V e trascritto a Milano 2 in data 28 luglio 1999 ai nn. 77950/53367, nonché del Regolamento di Comparto RZ6; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il corsello box, i vani scala, il cortile ed i locali comuni identificati a Catasto Fabbricati con il mappale 101 sub. 1 (bene comune non censibile).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia) **COMUNI AL LOTTO PRIMO ED AL LOTTO**



SECONDO: dagli atti di procedura si evince che il complesso in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizio-autorizzativi rilasciati dal Comune di Rozzano:

- Concessione Edilizia n. 4041, rilasciata in data 23 maggio 1995 al n. 23547 di protocollo;
- Concessione Edilizia n. 4238, rilasciata in data 21 ottobre 1997 al n. 21783 di protocollo.

Il CTU ha precisato che la richiesta di abitabilità è stata presentata in data 23 settembre 1997.

Si fa particolare riferimento a quanto contenuto nei seguenti atti:

- Convenzione per la realizzazione unitaria coordinata delle opere di urbanizzazione previste a corredo del comparto di edilizia economica-popolare denominato "RZ6", per l'ampliamento del vigente piano di zona Consortile di Rozzano, stipulata con il Comune di Rozzano con atto redatto in data 9 settembre 1994 n. 17731/3286 di repertorio Dott. Cesare Cantù, Notaio in Milano, registrato a Milano Atti Pubblici in data 23 settembre 1994 al n. 18037 serie 1;
- Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 VII comma della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, stipulata con il Comune di Rozzano con atto redatto in data 27 gennaio 1995 n. 70364/6081 di repertorio Dott. Carlo Corso, Notaio in Milano, registrata a Milano atti pubblici il 7 febbraio 1995 al n. 2972 serie 1V e trascritto a Milano 2 il 16 marzo 1995 ai nn. 23349/14640, per l'attuazione del vigente P.E.E.P. Consortile;
- Convezione a modifica della precedente stipulata con il Comune di Rozzano con atto redatto in data 24 novembre 1999 n. 83378/9933 di repertorio Dott. Carlo Corso,



Notaio in Milano, registrato a Milano atti pubblici in data 14 dicembre 1999 al n. 46846 e trascritto a Milano 2 in data 3 maggio 2000 ai nn. 41401/28277; la modifica della sopra citata convenzione è stata effettuata al fine di consentire la cessione di n. 28 posti auto a propri soci assegnatari di alloggi realizzati dalla Cooperativa sull'adiacente area del lotto 2 RZ 6, che avverrà nel rispetto di quanto previsto dal nuovo "art. 13 bis".

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza redatto in data 6 dicembre 2000 nn. 162115/15924 di repertorio Dott. Luciano Severini, Notaio in Milano, registrato a Milano il 20 dicembre 2000 al n. 30391 serie 2V e trascritto a Milano 2 il 19 dicembre 2000 ai nn. 119376/81596, con particolare riferimento ai seguenti patti:

"la parte assegnataria per sè e per i suoi aventi causa dichiara:

- di essere socia della Cooperativa assegnante come il legale rappresentante della medesima conferma e come risulta dai libri sociali regolarmente tenuti a norma di Legge;*
- di essere a conoscenza delle norme di cui all'art. 20 della Legge 179/1992;*
- di essere a conoscenza di quanto previsto dalla Legge Regionale 457/78;*
- di conoscere ed accettare la suddetta convenzione e la successiva modifica e di impegnarsi a rispettarla subentrando pro-quota in tutti gli obblighi della dante causa;*



- di possedere i requisiti di cui all'art. 15 della sopra citata convenzione e precisamente:

a) essere cittadini italiani;

b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei comuni aderenti al C.I.M.E.P.;

c) di non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei comuni di cui al precedente punto b); a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani. Possono acquisire gli alloggi anche persone singole che hanno già costituito o intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni e sempreché si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, a pena di nullità dei relativi atti di assegnazione: detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse. In tal caso, i requisiti soggettivi saranno verificati soltanto nei riguardi delle persone assegnatarie;

d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato – in qualsiasi forma concessi – dallo stato o di altro ente pubblico. Possono acquisire un altro alloggio realizzando dalla cooperativa anche coloro che, pur avendone già acquistato uno in precedenza, in proprietà o con patto di futura



vendita, costruito su area concessa in diritto di superficie o col concorso o col contributo o col finanziamento agevolato – in qualunque forma – dello stato o di un altro ente pubblico, lo hanno già ceduto a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare al prezzo determinato negli atti convenzionali, così che al momento della nuova assegnazione non sono beneficiari di alcun contributo o finanziamento agevolato pubblico, fermo restando che per tale nuova assegnazione non potranno in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici. La stessa facoltà non è concessa a coloro che in precedenza hanno avuto in assegnazione un altro alloggio, in proprietà o con patto di futura vendita, costruito su area ceduta in proprietà e col concorso o col contributo o col finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello stato o di un altro ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20%, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, per gli alloggi in edilizia agevolata l'incremento del 20% non è previsto. Possono, altresì, essere assegnatari in proprietà di alloggi e relative pertinenze realizzandi dalla cooperativa anche i cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino una attività lavorativa stabile. Anche per essi deve essere verificato il possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti b – c - d – e. È vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico.



Gli assegnatari hanno preso atto che:

a) Le autorimesse e/o i posti auto coperti, nel rapporto di una/o per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite/i e non possono essere assegnate/i dalla cooperativa separatamente dagli alloggi stessi. Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli soci assegnatari. Le eventuali autorimesse e/o posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi costituiscono pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere assegnate/i esclusivamente ai soci assegnatari degli alloggi ivi realizzandi, ma possono, poi, essere cedute/i anche separatamente dagli alloggi stessi cui sono riferite/i. In nessun caso però, possono essere assegnate/i allo stesso nucleo familiare, al momento della prima assegnazione, ne successivamente, possono essere acquistate/i dal medesimo nucleo familiare più di 2 (due) autorimesse o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio di riferimento.

b) gli alloggi e le autorimesse e i posti autoassegnati/e dalla cooperativa non possono essere alienati/e a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque anni dalla data di prima assegnazione. Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante. Dette clausole (essenziali fra le parti) vengono espressamente sottoscritte ed approvate anche ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. Inoltre dovranno essere riportate nei successivi trasferimenti e in caso di mancanza delle suddette clausole si avrà la risoluzione del contratto di



assegnazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. e la decadenza dal diritto di superficie ai sensi dell'art. 16 della sopra citata convenzione. Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al 1^a comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica popolare. I trasferimenti in proprietà degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%;*
- da 5 a 10 anni fino al 5%;*
- da 10 a 20 anni fino al 10%;*
- da 20 a 30 anni fino al 20%;*
- oltre i 30 fino al 30%.*

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo. Gli assegnatari di alloggi, autorimesse e posti auto coperti realizzati/e dalla cooperativa che ottengono la deroga al divieto di inalienabilità prima del termine previsto, sono tenuti a cedere gli stessi/e



prioritariamente a soci della cooperativa, purchè non ancora assegnatari di altri alloggi ed autorimesse o posti auto coperti ed in possesso dei requisiti soggettivi richiesti. Per quanto riguarda le autorimesse o i posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi, le stesse/i potranno essere cedute/i anche ad altri nuclei familiari, purché proprietari di un alloggio in un edificio realizzato dalla cooperativa, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di n. 2 (due) autorimesse o posti auto coperti oltre all'autorimessa o posto auto coperto di pertinenza dell'alloggio principale di riferimento. Andrà indicato in ogni atto di assegnazione l'art. 13 bis della sopra citata modifica di convenzione Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei soci assegnatari o aventi causa. La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della cooperativa o dei suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 16 della convenzione.

La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere la sopra citata convenzione in data 9 settembre 1994 n. 17731/3286 di rep. a rogito Dr. Cesare Cantù di cui ha ricevuto copia e pertanto ha dichiarato di subentrare alla cooperativa venditrice in tutte le obbligazioni nascenti dalla convenzione ed in particolare di accollarsi pro-quota i costi e gli oneri relativi ai seguenti capitoli:

- Convenzioni sottoscritte dal Consorzio RZ6 (e/o suoi consorziati) per gli scarichi idrici nelle rogge (Cavo Bossi, Roggia Saronna/Orinello, Cavo Vione, Roggia Spezziana, Cavo Borromeo e Roggia Refredda;



- manutenzione delle opere di urbanizzazione fino al definitivo e positivo collaudo da parte del tecnico incaricato dall'amministrazione comunale; quest'ultimo costo verrà corrisposto alla Cooperativa dal socio assegnatario entro dieci giorni dal ricevimento della relativa richiesta scritta da parte della stessa.

In relazione a detta convenzione si precisa che:

- il consorzio si è impegnato a far costituire dai propri associati e dal C.R.I.A.C.P. o dai soci assegnatari/acquirenti dei medesimi, le servitù di uso pubblico necessarie a mantenere al comparto le caratteristiche di cui al progetto di Piano, al fine di garantire la fruizione pubbliche delle aree di connessione che, pur rimanendo di proprietà privata, sono necessarie alla circolazione all'interno del comparto.

Delle aree suddette dovrà altresì essere garantita la costante manutenzione ordinaria e straordinaria, a mezzo degli appositi Enti di gestione o Supercondomini da costituire, mentre all'Amministrazione Comunale rimarrà l'esercizio del potere di vigilanza, al fine di garantire il livello qualitativo delle opere private di uso pubblico. Pertanto la Cooperativa acquirente è subentrata nei sopra citati obblighi alla cooperativa assegnante."

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE

Gli offerenti, unitamente all'istanza di partecipazione per la vendita senza incanto, in carta bollata da Euro 16,00, dovranno depositare un importo pari al 10% del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, a titolo di CAUZIONE e un importo pari al 5% del prezzo offerto a titolo di anticipo ACCONTO SPESE E



DIRITTI DI GARA, il tutto a mezzo di assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili **intestati a “Il Tetto società cooperativa in L.C.A.”**; **IL TUTTO** da depositare **IN BUSTA CHIUSA e sigillata**, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 24 OTTOBRE 2023** presso gli uffici dell'Associazione Notarile di **Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco.**

L'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver accettato:

- a) lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili, oggetto di vendita;
- b) di esonerare la procedura di Liquidazione coatta amministrativa, nonché gli organi della stessa, da qualsiasi responsabilità riguardante il punto a).

Si fa avvertenza che l'offerta in busta chiusa e sigillata dovrà essere consegnata a mano e, pur potendo essere consegnata da terzi, essa dovrà essere sottoscritta dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica offerente.

MODALITA' DELLA VENDITA

Il Notaio delegato procederà alla apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte ricevute ed all'eventuale gara tra gli offerenti, il giorno indicato per la vendita nel presente avviso, con le modalità così come determinate dal Ministero dello Sviluppo Economico nell'autorizzazione ricevuta e sopra richiamata; nel caso in cui siano state presentate più offerte si procederà immediatamente alla gara al rialzo sull'offerta più alta ricevuta, con offerte in aumento non inferiori al rialzo minimo indicato nel presente avviso e si dichiarerà l'aggiudicazione definitiva a favore del miglior offerente. Nel caso in cui siano state depositate più offerte di pari importo - e



nessuno degli offerenti sia presente - il Notaio delegato aggiudicherà a favore di colui che abbia depositato l'offerta per primo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Il Tetto società cooperativa in L.C.A.", nonché tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili (comprese le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli), nella misura che verrà quantificata dal Notaio rogante; contestualmente si procederà alla redazione di atto notarile di trasferimento dinanzi al Notaio.

Il presente avviso verrà pubblicato per riassunto su una pagina del quotidiano locale "Il Giornale dei Navigli", nonché sarà inserito nella rete Internet sui siti www.immobiliare.it e www.astegiudiziarie.it.

Tra il compimento delle forme pubblicitarie predette e il giorno fissato per la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a trenta giorni liberi.

Per informazioni sulla vendita nonché per visionare la documentazione (bando d'asta, perizia...) relativa ai beni posti in vendita, ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco al n. telefonico 0341/287619.

Lecco, 27 luglio 2023

IL NOTAIO DELEGATO
DOTT.SSA LAURA MUTTI

