

TRIBUNALE CIVILE DI VARESE

**Fallimento R.F. 3838/2011**

Giudice del Fallimento dottoressa Manuela Palvarini

**INVITO AD OFFRIRE**

Il sottoscritto notaio Sergio Rovera, delegato alle operazioni di vendita degli immobili nel Fallimento sopracitato con ordinanza del Giudice del Fallimento del giorno 5 aprile 2016, visto il provvedimento del Giudice Delegato in data 15 marzo 2019, visti gli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.

**PREMESSO**

che è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto per gli immobili di seguito descritti, in conformità al Programma di Liquidazione approvato,

**INVITA**

a manifestare interesse per la vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. delle unità immobiliari in calce descritte, in UNICO LOTTO, relativamente a tutti i beni residuanti, alle seguenti condizioni:

**1) Offerta minima Euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero);**

La vendita avverrà con le seguenti modalità e condizioni:

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso l'Ufficio Notarile per le Esecuzioni Immobiliari – UNEV, sito in Varese, Via Bernascone n. 16 -piano terra **dal giorno 7 giugno 2019 al 14 giugno 2019 dalle 10.30 alle 13.00**, ed in ogni caso entro e non oltre le ore 13 (tredici) del giorno feriale antecedente la vendita, nei giorni feriali **escluso il sabato**. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta saranno annotati, a cura dell'incaricato del Notaio delegato ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta, previa sua identificazione, il nome del Notaio delegato e la data della vendita.

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'Ufficio sopra indicato, una busta chiusa contenente:

l'offerta di acquisto irrevocabile (in bollo da Euro 16,00) sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;

**un assegno circolare NON TRASFERIBILE** intestato alla "FALLIMENTO N. 3838/2011 R.F.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

- i dati identificativi del Fallimento;

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;

ASTALEGALe.net

- modalità e termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione).

- le complete generalità dell'offerente (come da copia del documento di identità che all'uopo dovrà essere allegata); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso in cui l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo nominerà all'uopo un procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare", l'avvocato nei tre giorni successivi alla vendita dichiarerà al delegato il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile o copia autentica della eventuale procura generale, rilasciate in data anteriore alla vendita.

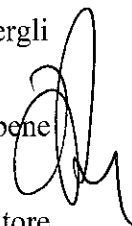
- L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- L'offerta dovrà contenere l'espressa attestazione della presa visione della perizia di stima del bene che ne costituisce l'oggetto;

4) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

5) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

6) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



- 7) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- 8) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- 9) In caso di presenza di un'unica offerta, pari o superiore all'offerta minima, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
- 10) In presenza di più offerte si **procederà alla gara tra gli offerenti alle ore 10:00 del giorno 17 giugno 2019.** Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggior offerta pervenuta con il rilancio minimo di Euro 500,00.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento del saldo prezzo e delle spese ordinariamente previste per l'acquisto del compendio immobiliare in oggetto.

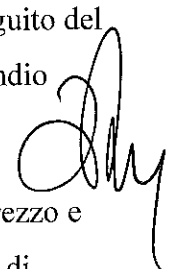
11) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato al fallimento il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo;

12) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

13) In caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, nel termine indicato nell'offerta, ed in assenza di diversa indicazione, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Si richiama inoltre quanto previsto dall'art. 587 c.p.c..

La cauzione prestata per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari dell'immobile.

14) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Fallimentare o dal Cancelliere o dal Giudice Fallimentare dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.



ASTAlegale.net

\* \* \*

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, escluse le imposte e le tasse che sono a carico del fallimento; sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte per il trasferimento immobiliare, ivi compresa la parte del compenso spettante al Notaio per le operazioni successive alla vendita, come liquidate dal G.F..

- La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

- Si avverte che per maggiori informazioni e per visionare l'immobile gli interessati potranno rivolgersi al custode e Curatore Fallimentare nominato dal Giudice del Fallimento **Dottor Riccardo Broggin** - e-mail [studio@brogginassociati.it](mailto:studio@brogginassociati.it) - con il quale dovranno essere concordate direttamente le modalità di visita con congruo anticipo rispetto all'asta.

**Si avverte altresì che maggiori informazioni, anche sulle modalità di partecipazione, potranno essere richieste presso l'Ufficio Notarile per le Esecuzioni Immobiliari - UNEV - Via Bernascone n. 16 - piano terra (tel 0332-285601 e-mail: [esecuzionivarese@gmail.com](mailto:esecuzionivarese@gmail.com)).**

Il presente avviso sarà pubblicizzato come previsto dalla vigente normativa tramite pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), e sarà pubblicato, una sola volta, per estratto sul quotidiano "La Prealpina ed. Varese", e pubblicato sul periodico "Newspaper Aste", nonché, nel testo integrale unitamente alla perizia di stima, sui siti [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### Per la piena proprietà

In Comune di

#### SESTO CALENDE (VA)

a parte di complesso edilizio denominato "Residence Nocciolina", posto nel quartiere Oneda, costituito da "Fabbricato A", "Fabbricato B" e "Fabbricato C", sito tra la Via Del Legorino e la Via del Nocciolino,

nel "Fabbricato A":

**appartamento in piano secondo/sottotetto** composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e servizio.

**due autorimesse e tre cantine in piano interrato.**

Il tutto quale risulta censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2753 sub. 53**, Via Del Legorino snc, P. 2 - scala 2A, Cat. A/2, Cl. 3, vani 5, R.C. Euro 529,37;

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2753 sub. 91**, Via Del Legorino snc, P. S1, Cat. C/6, Cl. 7, mq. 37, R.C. Euro 139,50;

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2753 sub. 92**, Via Del Legorino snc, P. S1, Cat. C/6, Cl. 7, mq. 18, R.C. Euro 67,86;



**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2753 sub. 111**, Via Del Legorino snc, P. S1, Cat. C/2, Cl. 5, mq. 14, R.C. Euro 26,03;

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2753 sub. 112**, Via Del Legorino snc, P. S1, Cat. C/2, Cl. 5, mq. 10, R.C. Euro 18,59;

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2753 sub. 114**, Via Del Legorino snc, P. S1, Cat. C/2, Cl. 5, mq. 15, R.C. Euro 27,89.

**CONFINI:**

dell'appartamento: altra unità immobiliare al sub. 52, prospetto su area comune al sub. 1 e vano scala comune;

delle autorimesse in un sol corpo: altre unità ai subb. 74, 75, 76 e 93, corsello di manovra comune al sub. 2;

delle cantine ai subb. 111 e 112 in un sol corpo: altre unità ai subb. 9, 107 e 113, e corridoio di accesso comune;

della cantina al sub.114: altre unità ai subb. 108 e 115, corridoio di accesso comune e altra unità al sub.113.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Lo stimatore incaricato, Geom. Giuseppe Ribera, nella sua relazione in data 2 gennaio 2012, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione, con precisazione che le indicazioni urbanistiche sono riportate in appresso nel presente avviso, riferisce

- che alla data della perizia l'immobile di cui al sub. 53 non è utilizzato ma contiene sparsi arredi;
- che per la cantina al sub. 114 (**unitamente ai subb. 79, 80 e 47 che non sono parte del presente lotto**) esiste, agli atti, preliminare di compravendita a favore dei signori D.D.F. e D.M.E.;
- che per l'autorimessa al sub. 91 (**unitamente al sub. 43 che non è parte del presente lotto**) esiste, agli atti, preliminare di compravendita a favore della signora B.F.;
- segnala alla pag. 44 che l'unità immobiliare al sub. 53 è stata oggetto di azioni vandaliche di sfondamento della porta blindata.

nel "Fabbricato B":

**deposito in piano interrato.**

Il tutto quale risulta censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2753 sub. 99**, Via Del Legorino snc, P. S1, Cat. C/2, Cl. 5, mq. 172, R.C. Euro 319,79.

**CONFINI:**

scivolo di accesso al piano interrato, corsello di manovra comune al sub. 2, vano scala comune, altre unità immobiliari ai subb. 56, 55 e 54 e terrapieno.

=====

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione alla relazione in data 2 gennaio 2012 redatta dallo stimatore incaricato Geom. Giuseppe Ribera, con precisazione che le indicazioni urbanistiche sono riportate in appresso nel presente avviso.

Nel "Fabbricato C":

**unità immobiliare sita in piano secondo/sottotetto** composta da ingresso, soggiorno/cottura/letto, disimpegno e servizio oltre a locale sottotetto non abitabile;

**autorimessa in piano interrato.**

Il tutto quale risulta censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2752 sub. 502**, Via Del Nocciolino n. 9, P. 2 - scala 1C, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3, R.C. Euro 317,62;

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2752 sub. 61**, Via Del Legorino snc, P. S1, Cat. C/6, Cl. 7, mq. 17, R.C. Euro 64,09.

**CONFINI:**

dell'appartamento: altra unità immobiliare al sub. 501, disimpegno comune di accesso e prospetto su area comune;

dell'autorimessa: rampa e corsello di manovra comune al mappale 2752 sub. 2, terrapieno, altra unità al sub. 79, corsello di manovra comune al mappale 2752 sub.2, altra unità immobiliare al sub. 60.

=====

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Lo stimatore incaricato, Geom. Giuseppe Ribera, nella sua relazione in data 2 gennaio 2012, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione con precisazione che le indicazioni urbanistiche sono riportate in appresso nel presente avviso, riferisce che alla data della perizia l'immobile di cui al sub. 502 non è utilizzato.

Si ri porta altresì quanto alla pag. 47 della relazione di cui sopra:

"gli appartamenti nel sottotetto del Fabbricato C, già distinti dalle unità mappali 2752 sub. 35, 36, 39, 40, 41 come vani deposito ed ora identificati con i subalterni 501, 502, 505, 506, 507, sono stati recuperati in assenza di autorizzazione comunale, ed allo stato, fatti salvi ulteriori accertamenti, risulterebbero non sanabili..".

\*\*\*

**unità immobiliare sita in piano secondo/sottotetto** composta da ingresso, soggiorno/cottura, camera, disimpegno e servizio;

**autorimessa in piano interrato.**

Il tutto quale risulta censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2752 sub. 505**, Via Del Nocciolino n.13, P. 2 - scala 3C, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3, R.C. Euro 317,62;

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2752 sub. 62**, Via Del Legorino snc, P. S1, Cat. C/6, Cl. 7, mq. 18, R.C. Euro 67,86.

**CONFINI:**

dell'appartamento: altra unità immobiliare al sub. 504, disimpegno comune di accesso, altra unità immobiliare al sub.31, prospetto su area comune e altra unità immobiliare al sub.33;

dell'autorimessa: corsello di manovra comune al mappale 2752 sub. 2, terrapieno e altra unità al sub. 63.

====

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Lo stimatore incaricato, Geom. Giuseppe Ribera, nella sua relazione in data 2 gennaio 2012, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione con precisazione che le indicazioni urbanistiche sono riportate in appresso nel presente avviso, riferisce

- che alla data della perizia l'immobile di cui al sub. 505 non è utilizzato.
- che per l'appartamento al sub. 505 esiste, agli atti, preliminare di compravendita a favore della signora A.G..

Si ri porta altresì quanto alla pag. 47 della relazione di cui sopra:

"gli appartamenti nel sottotetto del Fabbricato C, già distinti dalle unità mappali 2752 sub. 35, 36, 39, 40, 41 come vani deposito ed ora identificati con i subalterni 501, 502, 505, 506, 507, sono stati recuperati in assenza di autorizzazione comunale, ed allo stato, fatti salvi ulteriori accertamenti, risulterebbero non sanabili..".

\*\*\*

**unità immobiliare sita in piano secondo/sottotetto** composta da soggiorno/cottura, camera, disimpegno e servizio;



ASTALEGALE.NET

**autorimessa in piano interrato.**

Il tutto quale risulta censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2752 sub. 506**, Via Del Nocciolino n.13, P. 2 - scala 3C, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3, R.C. Euro 317,62;

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2752 sub. 508**, Via Del Nocciolino n.13, P. S1, Cat. C/6, Cl. 7, mq. 14, R.C. Euro 52,78.

**CONFINI:**

dell'appartamento: prospetto su area comune, altra unità immobiliare al sub. 507, disimpegno comune di accesso e altra unità immobiliare al sub.504;

dell'autorimessa: rampa e corsello di manovra comune al mappale 2752 sub. 2, altra unità al sub. 509, corsello di manovra comune al sub. 2 e altra unità immobiliare al sub. 58.

====

Seguono e competono alle unità immobiliari oggetto di vendita le pertinenti quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare di cui sono parte, quali individuate dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Lo stimatore incaricato, Geom. Giuseppe Ribera, nella sua relazione in data 2 gennaio 2012, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione con precisazione che le indicazioni urbanistiche sono riportate in appresso nel presente avviso, riferisce:

- che alla data della perizia l'immobile di cui al sub. 506 non è utilizzato.
- che per l'appartamento al sub. 506 (**unitamente al sub. 507 che non è parte del presente lotto**) esiste, agli atti, preliminare di compravendita a favore della signora V.E..

Si ri porta altresì quanto alla pag. 47 della relazione di cui sopra:

"gli appartamenti nel sottotetto del Fabbricato C, già distinti dalle unità mappali 2752 sub. 35, 36, 39, 40, 41 come vani deposito ed ora identificati con i subalterni 501, 502, 505, 506, 507, sono stati recuperati in assenza di autorizzazione comunale, ed allo stato, fatti salvi ulteriori accertamenti, risulterebbero non sanabili.

<omissis>

L'autorimessa 2752 sub. 59 è stata suddivisa nelle unità sub. 508 e sub. 509 senza richiedere l'autorizzazione al comune".

\*\*\*

**appartamento in piano secondo/sottotetto** composto da ingresso, soggiorno/cottura/letto, disimpegno e servizio oltre a locale sottotetto non abitabile;

ASTAlegale.net



**autorimessa in piano interrato.**

Il tutto quale risulta censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2752 sub. 507**, Via Del Nocciolino n.13, P. 2 - scala 3C, Cat. A/2, Cl. 3, vani 2,5, R.C. Euro 264,68;

**Sezione Urbana OR, Foglio 7, mappale 2752 sub. 509**, Via Del Nocciolino n.13, P. S1, Cat. C/6, Cl. 7, mq. 14, R.C. Euro 52,78.

**CONFINI:**

dell'appartamento: altra unità immobiliare al sub. 506, prospetto su area comune e disimpegno comune di accesso;

dell'autorimessa: rampa e corsello di manovra comune al mappale 2752 sub. 2, altra unità al sub. 60, corsello di manovra comune al sub. 2 e altra unità immobiliare al sub. 508.

=====  
Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Lo stimatore incaricato, Geom. Giuseppe Ribera, nella sua relazione in data 2 gennaio 2012, alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione con precisazione che le indicazioni urbanistiche sono riportate in appresso nel presente avviso, riferisce:

- che alla data della perizia l'immobile di cui al sub. 507 non è utilizzato.
- che per l'appartamento al sub. 507 (**unitamente al sub. 506 che non è parte del presente lotto**) esiste, agli atti, preliminare di compravendita a favore della signora V.E..

Si ri porta altresì quanto alla pag. 47 della relazione di cui sopra:

"gli appartamenti nel sottotetto del Fabbricato C, già distinti dalle unità mappali 2752 sub. 35, 36, 39, 40, 41 come vani deposito ed ora identificati con i subalterni 501, 502, 505, 506, 507, sono stati recuperati in assenza di autorizzazione comunale, ed allo stato, fatti salvi ulteriori accertamenti, risulterebbero non sanabili.

<omissis>

L'autorimessa 2752 sub. 59 è stata suddivisa nelle unità sub. 508 e sub. 509 senza richiedere l'autorizzazione al comune".

\*\*\*\*\*

Si precisa che il complesso immobiliare di cui sopra è stato edificato a seguito di convenzione edilizia per l'attuazione del piano di lottizzazione a favore del Comune di Sesto Calende, trascritta ai nn. 9375/6330 in data 16 maggio 2002, a seguito di atto ricevuto dal dottor Carlo Ferè, Notaio in Legnano, in data 19 aprile 2002 al n. 31306/3524, e successiva variante, trascritta ai nn. 587/392 in data 14 gennaio 2008, a seguito di atto emesso dal Segretario Generale Comune di Sesto Calende in data 3 dicembre 2007 al n. 2930 di repertorio.

ASTALEGALe.net

A testuale tenore della relazione in data 2 gennaio 2012 redatta dallo stimatore incaricato, Geom. Giuseppe Ribera:

"Pratiche edilizie per la costruzione:

Precedute da:

Delibera Consiglio Comunale 23/07/1998 Adozione P.L.U. Nocciolina

Delibera Consiglio Comunale 25/11/98 Approvazione P.L.U. Nocciolina

- 1) Denuncia di inizio Attività n. 325/00 del 14 dicembre 2000 prot. 27814 per opere di urbanizzazione del P.L. con inizio dei lavori comunicato in data 22 maggio 2002;
- 2) Domanda Permesso di Costruire n. 37/01 in data 5 febbraio 2001 prot. 3114 per nuova costruzione lotti 1 e 2 Edifici A-B; Permesso di Costruire 25/03 ed autorizzazione paesaggistica 122/03 del 3 giugno 2003, con inizio lavori in data 1° dicembre 2003;
- 3) Domanda Permesso di Costruire n. 52/01 in data 19 febbraio 2001 prot. 4549 ricompresa nella domanda 37/01;
- 4) Domanda Permesso di Costruire n. 126/01 in data 9 maggio 2001 prot. 11846 convertita in DIA prot.30921 in data 27 dicembre 2004 per intervento di nuova costruzione 3 lotto Edificio C, accolta dal 3 giugno 2003;
- 5) Domanda di Concessione 126/01 per opere di nuova costruzione edificio C del P.L. con inizio lavori comunicato in data 16 maggio 2005;
- 6) Denuncia di Inizio Attività n. 111/02 in data 22 maggio 2002 prot. 11780 (stralcio interrato) per opere di costruzione interrato intesta accolta dal 3 giugno 2003;
- 7) DIA 168/03 in data 12 giugno 2003 prot. 14007 per opere di urbanizzazione intesa accolta il 12 dicembre 2004, autorizzazione paesaggistica 144/04 del 28 maggio 2004;
- 8) DIA 121/04 in data 123 maggio 2004 prot. 11385 per formazione piano interrato edificio C intesa accolta il 12 dicembre 2004;
- 9) Domanda Permesso di Costruire 54/05 in data 24 febbraio 2005 prot. 5419 convertito in DIA in data 24 marzo 2005 prot. 8232 per recupero sottotetto edificio A intesa accolta il 29 marzo 2005 autorizzazione paesaggistica n. 85/05 del 23 maggio 2005 inizio lavori 30 marzo 2005;
- 10) DIA 55/05 in data 24 febbraio 2005 prot. 5420 per variante edificio B intesa accolta dal 29 marzo 2005;
- 11) Domanda di Permesso di Costruire n. 56/05 in data 24 febbraio 2005 prot. 5418 convertito in DIA in data 24 marzo 2005 prot. 8233 per recupero sottotetto edificio B intesa accolta dal 29 marzo 2005 autorizzazione paesaggistica accolta n. 83/05 del 23 marzo 2005;
- 12) Domanda Permesso di Costruire 132/06 in data 10 maggio 2006 prot. 12729 per varianti a precedente procedura edilizia;
- 13) DIA 170/06 in data 8 giugno 2006 prot. 15721 per nuova costruzione abitazione singola intesa accolta dal 10 ottobre 2006 autorizzazione paesaggistica 185/06 del 10 ottobre 2006;
- 14) DIA 204/2006 in data 20 luglio 2006 prot. 19786 per opere di urbanizzazione formazione di cabina elettrica intesa accolta dal 15 novembre 2006 autorizzazione paesaggistica n. 203/06 del 15 novembre 2006;

- 15) DIA 289/2006 in data 2 novembre 2006 prot. 28765 per nuova costruzione abitazione singola lotto D intesa accolta dal 12 febbraio 2007;
- 16) DIA 36/07 in data 13 febbraio 2007 prot. 4191 per varianti a precedente procedura edilizia intesa accolta dal 28 maggio 2008;
- 17) DIA 53/07 in data 27 febbraio 2007 prot. 5865 per varianti a precedente procedura edilizia;
- 18) DIA 225/07 in data 28 giugno 2007 prot. 17561 per varianti minori;
- 19) Domanda di Permesso di Costruire 44/08 in data 25 febbraio 2008 prot. 4839 per variante a precedente procedura.

In data 28 marzo 2010 era stata presentata Domanda di Permesso a Costruire n. 38/10 prot. 7636 per sanatoria con accertamento di conformità: ristrutturazione edilizia per recupero sottotetto con formazione di otto alloggi e estensione di un alloggio al piano sottostante, riferita a Fabbricato C, domanda non accettata dal Comune di Sesto Calende per la seguente motivazione: i lavori di sopralzso della copertura non possono conseguire l'accertamento della compatibilità paesaggistica perché hanno comportato un aumento dei volumi fisico-geometrici e formali e non rientrano nei casi di cui all'art. 167.4 del D.Lgs. 42/04 pertanto gli stessi debbono essere rimessi; ne consegue che le unità immobiliari ai mappali 2752 sub. 501, 502, 505, 506, 507 essendo carenti di legittimazione urbanistica, non possono essere alienate, ovvero lo potranno essere solo nell'ipotesi di rilascio da parte del Comune di idoneo titolo.

Domanda di agibilità n. 9/07 in data 6 marzo 2007 prot. 6334 per edificio B allo stato non rilasciata in quanto carente nella documentazione e precisamente: autorizzazione accesso carraio, collaudo delle opere di urbanizzazione; certificato di collaudo finale ex art. 42.14 L.R. 12/05 per DIA 55/05, per DIA 111/02, per DIA 53/07, per DIA 325/00; dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario ex L.46/90 e s.m.i. per le parti comuni; certificato dell'impianto di co-generazione; copia del certificato di prevenzione incendi o ricevuta della domanda di sopralluogo ai vigili del fuoco, dichiarazione di conformità o collaudo dell'impianto ascensore; autorizzazione scarico in fognatura; pagamento diritti di segreteria DIA 36/07; rispetto delle eventuali prescrizioni di pratiche edilizie non ancora assentite o rilasciate.

Domanda di agibilità n. 47/08 in data 15 luglio 2008 prot. 10635 per edificio C allo stato non rilasciata in quanto carente nella documentazione e precisamente: 1 marca da bollo da euro 14,62; certificato di collaudo finale ex art. 42.14 L.R. 12/05 per le DIA riferite all'edificio C; dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario ex L.46/90 e s.m.i. per ogni alloggio; certificato di collaudo dell'impianto di co-generazione; copia del certificato di prevenzione incendi o ricevuta della domanda di sopralluogo ai vigili del fuoco; dichiarazione di conformità o collaudo dell'impianto di ascensore; autorizzazione scarico in fognatura; certificato di conformità dell'impianto elettrico ex L. 46/90 e s.m.i. per le parti comuni e per ogni singolo alloggio; collaudo delle opere di urbanizzazione; autorizzazione accesso carraio.

Per edificio A non risulta essere stata presentata domanda di agibilità in quanto lavori, nello specifico riferiti ad unità sub. 36 non risultano essere stati ultimati.

<omissis>

Difformità e problematiche a livello urbanistico ed edilizio riferite a:

- scale comuni in tutti gli edifici di larghezza inferiore a cm. 120, limite minimo fissato dal DM 236/89, e pari a misure comprese tra 111 e 113 a fronte di misure sugli elaborato di cm 115-120;
- sottotetto edificio C per il quale, a seguito di accesso per verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, sono contestate le quote delle altezze interne;
- difformità piani interrati per alcune unità riguardanti partizioni interne non realizzate o realizzate in maniera difforme dai titoli abitativi;
- difformità prospettiche relativa a finestra sul lato ovest dell'edificio B e modifica della copertura dell'edificio C con inserimento di lucernari abbaini e terrazzi già eseguiti senza il rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- mancanza di Certificato di agibilità in quanto le domande per edifici B e C sono state sospese per alcune specifiche carenze, mentre non risulta essere stata presentata quella per edificio A."

<omissis>

#### Eventuali violazioni delle norme disciplinanti la realizzazione di immobili

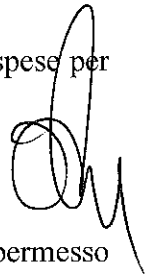
Il piano sottotetto dell'edificio C risulta essere stato recuperato per uso abitativo senza permesso comunale ed allo scopo il 23 marzo 2010 prot. 7636 era stata presentata domanda di Permesso di Costruire in sanatoria con accertamento di conformità n. 37/2010 per intervento di ristrutturazione edilizia per recupero sottotetto con formazione di otto alloggi ed estensione di un alloggio del piano sottostante P.L.U. Nocciolina Edificio C.

Il comune di Sesto Calende a seguito di istruttoria negava la possibilità di rilascio della sanatoria, come da comunicazione del 10 maggio 2010 prot. 15103 in quanto da rilievi eseguiti risulta che la copertura del piano secondo sottotetto è stata realizzata con una altezza di imposta in gronda superiore di circa 25 cm ed un'altezza la colmo superiore di circa 30 cm e che pertanto è stata modificata anche la pendenza del tetto. Inoltre al piano terzo sottotetto, in corrispondenza del corpo centrale, l'altezza all'imposta di gronda è superiore di cm 11 circa e l'altezza al colmo è superiore di cm 55 circa.

Nel merito istruttorio rileva che il progetto allegato alla domanda di permesso di costruire n.38/10 non rappresenta l'effettivo stato di fatto con i sopralzi di cui sopra.

L'istruttoria della documentazione ha fatto risultare carenza di gran parte della documentazione obbligatoria; fatte salve le valutazioni di non sanabilità del soprizzo delle coperture, se si formalizza il ripristino alle condizioni di conformità con la demolizione della parte di copertura non conforme, il recupero del sottotetto è un intervento oneroso la cui sanatoria è subordinata al versamento di oblazione; i lavori di soprizzo della copertura non possono conseguire l'accertamento della compatibilità paesaggistica in quanto hanno comportato un aumento dei volumi fisico geometrici e formali e non rientrano nei casi di cui all'art. 167.4 del D.Lgs. 42/2004; gli stessi devono essere rimossi.

Con riferimento agli atti di legge, è precisato che occorrono alcuni adempimenti formali, è segnalato che per la vendita degli alloggi del sottotetto non legittimi i proprietari devono avere cura di verificare le disposizioni dell'art. 46 del D.P.R. 380/01."



ASTALEGAL.NET

=====

Si precisa che i trasferimenti degli immobili sopra indicati sarà assoggettato ad I.V.A..

\* \* \*

Per quanto qui non previsto si richiamano le vigenti norme di legge in materia.

Varese, il 2 aprile 2019.

Il notaio delegato  
Dott. Sergio Rovera

