XI AVVISO DI VENDITA

Liquidazione Coatta Amministrativa

(Decreto 26 luglio 1991 GU Serie Generale n.191 del 16-08-1991)

Il Commissario Liquidatore, Avv. Tiziana Polverari, con studio in Roma alla Via G. Savonarola n. 6, (Tel. 06.39723536 –P.E.C. tizianapolverari@ordineavvocatiroma.org) autorizzato dal **Ministero delle Imprese e del Made in Italy con protocollo nr: 151631 - del 23/07/2025 - AOO_STV - AOO_Servizi, Territorio, Vigilanza**

RENDE NOTO

che davanti al Notaio **Dott. Stefano Nappa** il giorno 14 gennaio 2026, alle ore 12,00

14/01/2026

Presso il suo Studio alla Via Monte Grappa 68, in Ciampino, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, ANCHE IN SINGOLI LOTTI** dei beni immobili di seguito descritti **come da relazione tecnica dell'esperto ing. Antonino Soriano, asseverata da giuramento in data 20/3/2015, e aggiornata in data 11/04/2018**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

piena proprietà del complesso immobiliare assegnato alla **Soc. Coop. S.E.A.E. - Sviluppo Edilizia Abitativa Economica a.r.l.,** con sede in Roma al Viale Marconi n. 4, per una metratura pari a mq. 424,82, sito nel comune di Roma – Via F.V. Nardelli n. 83/85 e 87 e Via J. Joice 96/99, meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Antonino Soriano, asseverata da giuramento in data 20/3/2015 e aggiornata in data di seguito indicati:

SITUAZIONE CATASTALE

1) Locale commerciale sito in Roma – Via F.V. Nardelli 83 piano terra e primo sottostrada ricevente accesso da Via Federico Vittore Nardelli n. 83, distinto in catasto al foglio 872, particelle 612, subalterno 519, zc. 6, cl. 9, mq 90;
2) Locale negozio al piano terra ricevente accesso da via F.V. Nardelli 85/87 – Roma distinto in catasto al foglio 872, subalterno 517, zc. 6, cl. 9 mq. 98;
3) Locale negozio al piano terra ricevente accesso da Via F.V. Nardelli 85/87 – Roma o da Via Joyce n. 96, distinto in catasto foglio 872, particella 612, subalterno 518, zc. 6, cl. 9, mq 185;

SITUAZIONE ATTUALE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO

1) Locale commerciale sito in Roma – Via F.V. Nardelli 83-85 Roma, piano terra (UNICO LIVELLO) 112,37 mq (valore BASE € 180.00,00 in proprietaria superficiaria, ribassato di 1/5 e pari ad € 144.000,00, ribassato del 20% di 144.000,00, ribasso ulteriore di 1/5 di euro 115.200,00; ribasso ulteriore di 1/5 di euro 92.160,00 pari ad euro 73.728,00, ulteriormente ribassato del 10%) **EURO 66.355,20**
2) Locale negozio al piano terra ricevente accesso da via F.V. Nardelli 87 – Roma 66 mq (valore BASE € 110.000,00 in proprietaria superficiaria, ribassato di 1/5 e pari ad € 88.000,00, ribassato del 20% di € 88.000,00, ribasso ulteriore di 1/5 di euro 70.400,00; ribasso ulteriore di 1/5 di euro 56.320,00 pari ad euro 45.056,00, ulteriormente ribassato del 10%) **EURO 40.550,04**
3) Locale negozio al piano terra ricevente accesso da Via F.V. Nardelli 85/87 – Roma o da Via Joyce n. 96/98, 246 mq (valore BASE € 310.000,00 in proprietaria superficiaria, ribassato di

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

1/5 e pari ad € 248.000,00, ribassato del 20% di € 248.000,00, ribasso ulteriore di 1/5 di euro 198.400,00; ribasso ulteriore di 1/5 di euro 158.720,00 pari ad euro 126.976,00, ulteriormente ribassato del 10%) **EURO 114.278,40**

al valore d'asta complessivo di **€ 221.183,60 (duecentoventunomilacentoottantatre/60)**, oltre oneri e accessori di legge. In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori al 5% del prezzo offerto.

I beni sociali sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformi 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 negli immobili di cui sopra.

Orario di apertura delle buste: giorno della vendita alle ore 12,00 del 14 gennaio 2026

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. **PARTECIPAZIONE ALLA GARA:**
   Le offerte di acquisto dovranno essere presentate IN PLICO CHIUSO E SIGILLATO presso Segreteria della sede del Notaio (Via Monte Grappa 68 Ciampino) sopra indicata, dalle ore 9:30 alle ore 16:00 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei festivi, ovvero spedite - sempre in plico chiuso - a mezzo raccomandata a/r. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Commissario Liquidatore incaricato della vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA**:

   Per la partecipazione alla gara, l'offerente dovrà necessariamente formalizzare una offerta irrevocabile d'acquisto contenente:

   a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
   b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60)

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

giorni dalla data di aggiudicazione, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico di vendita;

d) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**:
    1. copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
    2. originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
    3. copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.
4. **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE INFRUTTIFERA E DELL'ACCONTO SULLE SPESE E DIRITTI DI GARA:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, di agenzia operante in Italia, intestato alla procedura di liquidazione "Cooperativa Seae in liquidazione coatta amministrativa" di importo pari al **10 per cento** del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero (che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo), ed un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura di liquidazione "Cooperativa Seae in liquidazione coatta amministrativa", di importo pari al **5 per cento** del prezzo offerto a titolo di acconto spese e diritti di gara;
5. **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
6. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario indicato sopra; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita (5% prezzo offerto); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Notaio disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
7. **TERMINI PER IL SALDO DEL PREZZO***:* in caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine: Entro il termine d 60 giorni dall'espletamento della gara dovrà essere stipulato l'atto pubblico di trasferimento dei beni per il quale si è proceduto alla gara, presso lo studio del Notaio;
8. **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:** nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Notaio incaricato della vendita nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. SALVO QUANTO DISPOSTO SUB PUNTO 2) IL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE (PARI AL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DEDOTTA la cauzione prestata) dovrà essere versato a mezzo assegno circolare ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della Cooperativa SEAE in liquidazione coatta amministrativa, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un temine superiore, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di apertura delle buste contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà da parte del Notaio incaricato presso lo studio di Ciampino;
2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Notaio mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della Seae in Liquidazione coatta amministrativa, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al notaio delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del rogito sottoscritto per la trascrizione, il Notaio presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.
3. Nel caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente comunicato al Commissario Liquidatore e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al Notaio che è incaricato anche delle necessarie trascrizioni e cancellazione delle formalità pregiudizievoli successivamente alla vendita ex art. L. 400/1975. Egli è tenuto del pari ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal notaio successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento che è condizionato al pagamento del saldo del prezzo e di tutti i relativi costi. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

1. Della vendita sarà data dal Commissario Liquidatore pubblica notizia mediante:
   a. Pubblicazione per almeno 45 giorni consecutivi sul sito www.astegiudiziarie.it, e www.astetribunali24.it nonchè su testata giornalistica a tiratura locale e i siti web dedicati contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

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

I. Indicazioni della procedura di liquidazione;
II. Nome del Liquidatore con indicazione del suo numero di telefono;
III. Nome del Notaio ove si svolgerà la gara di offerte;
IV. Diritto reale posto in vendita (nella specie diritto di superficie);
V. Tipologia (nella specie negozio, locale);
VI. Comune, se del caso, quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
VII. Caratteristiche (vani, piano, interno, ecc…);
VIII. Condizione (libero);
IX. Indicazione del valore d'asta e dell'offerta pari alla base di asta;
X. Rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
XI. Termine per la presentazione delle offerte;
XII. Data luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
XIII. Espressa indicazione che maggiori informazioni sulla vendita senza incanto sono reperibili presso lo studio del notaio (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti) oltre che su apposito sito on line;

RENDE NOTO

a) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al presente decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) Che la vendita in sede di procedura di liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad 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,
c) Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico, edilizia febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, parchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipulazione del rogito di vendita;
d) Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e) Che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore;
f) a titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di riparto per la chiusura della liquidazione;
g) La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

h) Che maggiori informazioni, anche relative alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, possono essere fornite dal Commissario Liquidatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Roma, 9 settembre 2025

Il Commissario Liquidatore

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