Francesco CAPPELLO
Dottore Commercialista
Via Vida n. 6 – 12051 Alba (Cn)
Tel 0173 364627 – fax 0173 220427

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
"SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO in LCA"
Decreto di nomina n. 75/2015 e 350/2021

VENDITA DI BENI IMMOBILI

AVVISO DI VENDITA
Commissario Liquidatore: **Dott. Francesco CAPPELLO**
****

Il Commissario Liquidatore Dott. Francesco CAPPELLO,

CONSIDERATO

- che, in relazione a quanto disposto dall'art. 107 l. fall., occorre procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà della Società Cooperativa Edilizia LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO in LCA, ubicati nel COMUNE ROMA, Via Fillia nn. 1/3/5 all'interno del P.d.Z. C24 "Via Longoni" comp. A/p. all'interno di un complesso condominiale.
- che è stata elaborata la perizia di stima dal perito Geom. Massimo GATTO, e che di quanto in essa rilevato si è tenuto conto per quanto in appresso;

DISPONE

Procedersi alla vendita degli immobili non ancora aggiudicati, con il sistema della raccolta delle offerte in busta chiusa, con successiva eventuale gara in forma orale, alle condizioni infra indicate, sull'offerta più alta, secondo le modalità che seguiranno e

RENDE NOTO

Che la procedura per l'individuazione dell'acquirente si terrà il giorno **3 ottobre 2025** con inizio alle ore 10.00 presso lo studio del **Notaio Massimo SARACENO con studio in ROMA, Via Alberico II n. 33,** alle seguenti condizioni che formano parte integrante del presente bando.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

In piena proprietà,

LOTTO UNO

posto auto coperto – Piano seminterrato – censito al Catasto Fabbricati Foglio n. 662, Part. 1654, sub. 24 – Cat. C/6 – cl. 11 – sup. cat. 16 mq **sito nel complesso edilizio in Roma – Piano di Zona "C24 Via Longoni – Comparto A/p" Via Fillia n. 1, 3, 5** – Prezzo minimo **Euro 20.800,00** oltre oneri di legge

LOTTO DUE

posto auto coperto – **Piano seminterrato** – censito al Catasto Fabbricati Foglio n. 662, Part. 1654, sub. 25 – Cat. C/6 – cl. 11 – sup. cat. 15 mq - **sito nel complesso edilizio in Roma – Piano di Zona "C24 Via Longoni – Comparto A/p" Via Fillia n. 1, 3, 5** – Prezzo minimo **Euro 20.000,00** oltre oneri di legge

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

Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda alla perizia asseverata dal Geom. Massimo GATTO datata 10/02/2022.

SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rinvia alla Perizia estimativa

CONDIZIONE LOCATIVA

Gli immobili risultano liberi da occupazioni titolate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Quanto descritto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili si trovano, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto indicato nell'elaborato peritale di stima del Geom. Massimo GATTO.
La parte aggiudicataria rimane onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsti dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione
Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
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, 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 pagati 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 valuta-zione dei beni.
Gli oneri reali per l'eventuale esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ance nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

PREZZI DI VENDITA

Il prezzo di acquisto non può essere inferiore a quello minimo previsto già sopra indicato

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (IVA o imposta di registro), le spese derivanti dalla vendita, comprese quelle notarili e quelle per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, nonché i costi per l'eventuale acquisizione – ove necessario – del Certificato di Prestazione energetica ed i costi della presente gara.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile, deve essere formulata per iscritto con applicazione di una marca da bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero), e deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti, ovvero da un rappresentante organico (rappresentante legale o altro membro dell'organo amministrativo appositamente delegato), nel caso che non si tratti di persone fisiche.
L'offerta deve riportare, anche in allegato:

1. il prezzo offerto, non inferiore a quello minimo sopra indicato per i due Lotti;
2. le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), un recapito telefonico, e se possibile un recapito di posta elettronica, ordinaria o certificata; dovrà essere allegata all'offerta copia della carta di identità o di altro

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

documento di riconoscimento dell'offerente, e copia del tesserino di codice fiscale o della tessera sanitaria che riporti tale codice;

3. l'indicazione se trattasi di persona o persone di stato libero, oppure coniugate, ed in quest'ultimo caso l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia (comunione legale o separazione);

4. qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione resa da entrambi i coniugi per motivare tale esclusione ai sensi dell'articolo 179 del codice civile;

5. in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, e dunque necessariamente sottoscritta da un rappresentante organico, oltre alle generalità complete di chi la sottoscrive, la ragione sociale e/o denominazione della società, la sede sociale, il codice fiscale/numero di iscrizione al registro delle imprese, l'indirizzo di posta elettronica certificata; dovranno essere allegati all'offerta copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento del rappresentante organico che sottoscrive l'offerta, un certificato, rilasciato dalla Camera di Commercio competente in data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino i dati identificativi della società, le generalità del rappresentante legale ed i relativi poteri; e comunque copia autentica di ogni delibera degli organi sociali eventualmente necessaria ai sensi di legge o di statuto affinché il rappresentante organico possa legittimamente fare offerte ed acquistare;

6. in caso di offerta in nome e per conto di un minore, copia autentica della autorizzazione concessa dal Giudice Tutelare;

7. la eventuale intenzione di chiedere agevolazioni fiscali.

Non saranno ammesse offerte sottoscritte da procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

È possibile conferire procura speciale, con atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta deve essere contenuta in busta chiusa, da presentare manualmente nelle mani del Notaio Massimo SARACENO o di persona del suo studio dallo stesso delegata presso lo **Studio Notarile.** Sull'esterno della busta deve esclusivamente comparire la dicitura "Liquidazione Coatta Amministrativa n. 350/2021" con indicazione del Lotto al quale l'offerta si riferisce.

La consegna manuale potrà avvenire negli orari di apertura dello Studio, e quindi **dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00, dal lunedi al venerdi, fatta eccezione per il giorno 02/10/2025 sino alle ore 12,00.** Il termine ultimo nel quale far pervenire l'offerta è fissato alle **ore 12.00 del giorno 02/10/2025.** Per il rispetto di tale termine avrà rilevanza solo l'avvenuta consegna a mano o a mezzo del servizio postale o di corriere, mentre **non avrà rilevanza la data di spedizione, e dunque il rischio postale resta a carico del mittente.**

La busta dovrà contenere, oltre all'offerta ed ai suoi allegati, anche **2 (due) assegni circolari** non trasferibili intestati alla "Liquidazione Coatta Amministrativa n. 350/2021":

- uno di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione sarà computato in conto prezzo;

- **uno di importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto,** quale acconto spese e diritti di gara;

entrambi gli assegni verranno immediatamente restituiti qualora l'offerente non risulti individuato come aggiudicatario.

La presentazione delle offerte implica l'accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso, che si intende insindacabile ed inappellabile.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGIUDICATARI

Le buste pervenute saranno aperte il giorno 3 ottobre 2025 con inizio alle ore 10,00 presso lo Studio del **Notaio Massimo SARACENO** all'indirizzo già sopra indicato

Non saranno valide le offerte di importo inferiore quello minimo sopra indicato, né quelle per le quali non siano stati allegati gli assegni richiesti o siano stati allegati assegni di importo inferiore a quello richiesto, o recanti intestazione non corretta o che presentino comunque vizi formali che li rendano inutilizzabili al fine richiesto.

Sarà individuato quale aggiudicatario l'offerente che abbia presentato l'offerta valida di maggiore importo.

Nel caso che per il medesimo lotto siano state presentate più offerte valide di pari importo, il lotto/i verrà/anno aggiudicato/i all'offerente che per primo avrà fatto pervenire la propria offerta.

***

Stante la irrevocabilità dell'offerta, l'aggiudicazione avverrà comunque nei confronti di chi avrà presentato l'offerta valida di maggiore importo, anche se fisicamente non presente al momento dell'apertura delle buste.

Gli assegni depositati da offerenti che non siano presenti il giorno dell'apertura delle buste saranno trattenuti fiduciariamente dal Notaio verbalizzante e restituiti direttamente agli eventi diritto su loro richiesta.

In ogni caso il Commissario Liquidatore avrà facoltà di:

1. respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi richiesti;
2. non procedere alla aggiudicazione se ritenga insufficienti le offerte pervenute;
3. risolvere la seduta a seguito di eventuali questioni che dovessero insorgere durante la fase di individuazione degli aggiudicatari tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti, avente ad oggetto modalità e condizioni della individuazione medesima.
4. valutare la migliorativitá dell'offerta sulla base del prezzo offerto, delle modalità di pagamento e, in generale, in ragione della maggiore convenienza economica per la procedura.

ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il trasferimento della proprietà dovrà avvenire entro 60 giorni dalla aggiudicazione, previa verifica dei requisiti, con atto di compravendita da stipularsi a cura del Notaio Massimo SARACENO e con spese esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, che avrà l'onere di comunicare al Commissario Liquidatore la data concordata con il Notaio per la stipula.

Il prezzo, dedotta la cauzione versata, dovrà essere integralmente corrisposto alla conclusione del contratto di compravendita, a mezzo di assegno circolare non trasferibile recante la medesima intestazione già utilizzata per il versamento della cauzione.

L'inadempimento da parte dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con diritto della Procedura di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione.

Successivamente all'atto di compravendita, le formalità pregiudizievoli verranno cancellate ai sensi dell'art. 5 della legge 400/75, **con spese a carico dell'aggiudicatario.**

Per quanto non espressamente indicato, si rimanda alla perizia del Geom. Massimo GATTO, ed alla relativa documentazione allegata, consultabile presso lo Studio del Notaio Nicola ATLANTE e pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Per maggiori informazioni, contattare lo studio del Commissario Liquidatore al n. 0173-34365.

Alba, 5 agosto 2025

Il Commissario Liquidatore
Dott. Francesco CAPPELLO

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

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