

**SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "LA MADONNINA" IN
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA****(DECRETO MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO N. 36 DEL 31/01/2019)****BANDO DI GARA**

Si rende noto che **il giorno 29/10/2025, alle ore 15.00**, presso lo studio del notaio designato Dr. Matteo MARRONE, notaio in Nettuno, con sede secondaria a Pomezia (RM) in Via Roma n. 30, giusta autorizzazione della Direzione generale Servizi di Vigilanza - Divisione IV - Liquidazione Coatta Amministrativa degli Enti Cooperativi del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 17/04/2025 e del 14/05/2025 (rispettivamente protocolli n. U.0072161 e n. U.0092391), si svolgerà la vendita senza incanto dei seguenti beni di proprietà della Società Cooperativa Edilizia La Madonnina in l.c.a.:

LOTTO UNICO

- Quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà superficiaria su appartamento e cantina siti a Monterotondo (RM) in Via di Santa Caterina da Siena n. 4. Distinti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Catasto Fabbricati di Monterotondo al foglio 41, particella 1932, sub 23, Via Sant'Angelo n. 4, piano S1-T int. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita Euro 685,60. La superficie convenzionale è stata calcolata in mq. 99,00.

- Quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà superficiaria su box auto sito a Monterotondo (RM) in Via Sant'Angelo n. 3. Distinto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Catasto Fabbricati di Monterotondo al foglio 41, particella 1932, sub 16, Via Sant'Angelo n. 3, piano S2 int. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, rendita Euro 50,20. La superficie convenzionale è stata calcolata in mq. 6,30.

SI PRECISA CHE LE PREDETTE UNITA' IMMOBILIARI SONO STATE REALIZZATE IN EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA, GIUSTO ATTO DI CONVENZIONE EX ART. 35 SETTIMO COMMA L. 22/10/1971 N. 865 A ROGITO NOTAIO MASSIMO SARACENO IN ROMA DEL 13/03/2007 REPERTORIO 4061, CON IL QUALE IL COMUNE DI MONTEROTONDO HA CONCESSO IL DIRITTO DI SUPERFICIE, SUL TERRENO SUL QUALE INSISTE LA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DEL PRESENTE BANDO DI GARA, ALLA COOPERATIVA EDILIZIA LA MADONNINA IN BONIS PER LA DURATA DI ANNI 99 (RINNOVABILE).

SI PRECISA, ALTRESI', CHE L'AGGIUDICATARIO RESTERA' VINCOLATO ALLA PREDETTA CONVENZIONE, CON LA POSSIBILITA', DECORSI CINQUE ANNI DAL TRASFERIMENTO DELLE PREDETTE UNITA' IMMOBILIARI AGGIUDICATE, DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E DELL'ELIMINAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO DI MASSIMA CESSIONE (PARI AD EURO 132.908,21, COSI' COME COMUNICATO AL COMUNE DI MONTEROTONDO IN DATA 26/09/2016, PROTOCOLLO 37766) DIETRO IL VERSAMENTO DELLE SEGUENTI SOMME, SALVO AGGIORNAMENTO, GIUSTA COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI MONTEROTONDO DEL 21/07/2025: TRASFORMAZIONE DIRITTO SUPERFICIE IN PROPRIETA': € 2.627,67; ELIMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE: € 218,57; DIRITTI DI ISTRUTTORIA: € 300,00.

Stato di occupazione: Occupato dal socio assegnatario della cooperativa edilizia in bonis

il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale agli atti.

prezzo base d'asta: Euro 115.500,00
(centoquindicimilacinquecento/00)

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (tremila/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 15.00

Si rende noto che il prezzo base d'asta risulta pari all'offerta cauzionata, presentata dal socio assegnatario dell'unità immobiliare oggetto del presente bando di gara ed occupante il compendio immobiliare medesimo.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere migliorative (ovvero di importo superiore) rispetto al prezzo base d'asta di Euro 115.500,00; dovranno essere presentate in bollo ed in busta chiusa e sigillata presso la segreteria dello studio del notaio sopra indicato dalle ore 9,00 alle 13,00 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi. 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 notaio designato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome della cooperativa in l.c.a., 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:** l'offerta deve contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed 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;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) **l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, superiore al valore d'asta indicato nel presente bando di gara;**

- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del bando di gara;
- f) l'espressa dichiarazione di conoscere ed accettare che i beni immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**
- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
 - originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore;
 - **dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti il possesso dei requisiti soggettivi per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 457/1978, alla L. 179/92 e alla determinazione n. G12760 del 30/09/2024 della Regione Lazio;**
 - all'offerta dovranno essere allegati due **ASSEGNI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI** di istituto di credito operante in Italia, ovvero due vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestati a "SOC. COOP. EDILIZIA LA MADONNINA IN L.C.A." di cui il primo di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (infruttifera) ed il secondo di importo pari almeno al 5 per cento del prezzo offerto a titolo di acconto spese e diritti di gara;
4. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** 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;
5. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; 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 nel presente bando di gara; 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 offerente; all'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita. Nel caso in cui non dovessero pervenire offerte migliorative, le unità immobiliari di cui al lotto unico verranno aggiudicate al proponente l'acquisto (socio offerente). Il proponente l'acquisto (socio offerente) potrà partecipare alla gara fissata, senza necessità di presentare l'offerta con le modalità di cui ai punti 1 e 2 del presente bando di gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione del lotto unico al maggior offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
6. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
7. **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al notaio, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
8. **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI:** il trasferimento della proprietà degli immobili cui ai lotti sopra indicati avverrà con la stipula dell'atto pubblico di compravendita, che sarà redatto dallo stesso Notaio, che avrà presieduto la gara, entro il termine del saldo del prezzo di aggiudicazione.

[B]

**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 mediante bonifico sul conto corrente della liquidazione coatta amministrativa entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla

- data della gara;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo 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 commissario liquidatore mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale;
 3. contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, da effettuarsi davanti al medesimo notaio designato per la gara entro il termine del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché di tutte le competenze spettanti al notaio rogante (sia per il verbale di aggiudicazione, sia per l'atto di acquisto), dedotto l'acconto spese e diritti di gara prestato;
 4. il mancato versamento, entro il termine, del saldo del prezzo di aggiudicazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA GARA

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal commissario liquidatore mediante pubblicazione del presente bando di gara e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal commissario liquidatore), almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it e mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma edizione Metropoli nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Tivoli e sul sito "Tiburno.tv", di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - I. numero della procedura concorsuale;
 - II. indicazione dell'autorità di vigilanza;
 - III. nome del commissario liquidatore e del notaio designato per la gara, con indicazione dei relativi recapiti telefonici;
 - IV. diritto reale posto in vendita;
 - V. tipologia (appartamento, box auto, ecc.);
 - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - IX. ammontare del prezzo base d'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 sono reperibili sul sito internet www.astegiudiziarie.it ovvero contattando il Commissario Liquidatore e/o il notaio designato.

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 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata 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 dalla l.c.a., 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. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nel compendio immobiliare;

- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura concorsuale successivamente alla stipula dell'atto di vendita, ai sensi dell'art. 5 L. 17/07/1975 n. 400, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- f) che la partecipazione alle vendite competitive non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- g) che per maggiori informazioni e per consentire la visita dei beni immobili in vendita gli interessati potranno rivolgersi al commissario liquidatore ai seguenti recapiti: telefono 0644292213 - p.e.: studioniccarbone@gmail.com - p.e.c. cooperativalamadonninalca@legalmail.it.

Roma, li 13 settembre 2025

Il Commissario Liquidatore
(Dr. Nicola CARBONE)

